



Havensteder
sterk in wonen



Jaarverslag 2016

Veranderen is vooruit denken



Inhoud

Bestuursverslag	3
1. Bestuur	3
2. Verslag Raad van Commissarissen	9
3. Maatschappelijke bijdrage	20
4. Vastgoed	44
5. Financiën	54
6. Organisatie	64
Bijlage 1. Verbindingen	78
Bijlage 2. Kengetallen	84
Jaarrekening	87
Overige gegevens	155



1. Bestuur



1. Bestuur

Veranderen is vooruit denken

2016 was het jaar van de wetsveranderingen. Aanpassingen met soms verstrekkende gevolgen. Voor onze huurders, maar óók voor ons. Zo voerden we onderdelen van de nieuwe Woningwet in. Huizen met lage huren moeten we “passend” toewijzen aan mensen met de laagste inkomens. Dit betekent dat we voorwaarden stellen aan nieuwe huurders. Onder andere voor inkomen, leeftijd en grootte van het huishouden. De woningen van corporaties moeten (administratief) gesplitst worden. Voor sociale huurwoningen gelden andere regels dan voor vrijesectorwoningen. Investeringsbedrag aan gekoppeld. Huurdersorganisaties zijn nu officiële samenwerkingspartners. In de driehoek van gemeente, huurdersorganisatie en corporatie tekenden we de prestatieafspraken voor 2017. Een goede zaak! En tenslotte pasten we alle reglementen aan op de nieuwe wet, met benoemingstermijnen en verplichte educatie voor bestuur en toezicht.

Het was een stevig jaar voor onze medewerkers. Naast alle veranderingen hielden we onze financiële en investeringsstrategie opnieuw tegen het licht. Hoe voldoen we aan de vraag van onze bewoners en blijven we binnen onze financiële mogelijkheden? En eind vorig jaar implementeerden we een nieuw automatiseringssysteem voor een efficiënte bedrijfsvoering en digitale ondersteuning van processen. Bovendien bieden we huurders nieuwe kanalen, zoals WhatsApp en webchat, om huurzaken te regelen of vragen te stellen. Mogelijkheden die al enthousiast gebruikt worden. Zo voldoen we aan de eigentijdse verwachtingen van de 21^e eeuw.

We startten met de voorbereiding van ons nieuwe Koersplan 2017-2022. Onze prioriteit blijft liggen bij wonen voor kwetsbare groepen in de samenleving. De maatschappij stelt ons voor nieuwe opgaven: hoe bereiken we dat onze huurders langer thuis kunnen wonen, ook als ze zorg nodig hebben? Hoe zorgen we ervoor dat we onze woningen verduurzamen en moderniseren? Waar kunnen we extra woonruimte toevoegen voor nieuwkomers in de stad? Welke maatregelen treffen we voor huishoudens met schulden? We kennen de bewoners en hun wensen en beschikken over een goed netwerk. Gezamenlijk komen we tot goede woonarrangementen.

De opgaven voor de sector zijn groot en divers en de middelen zijn niet gelijk verdeeld. De discussie over de verhuurdersheffing is gelukkig volop gaande, met name over hoe we de verhuurdersheffing anders kunnen inzetten namelijk om investeringen te stimuleren. Wij dragen bij aan de discussie. Ons streven is om het geld terug te laten vloeien naar de sociale huurder. In het afgelopen jaar speelden we een rol in de lokale en landelijke discussies over betaalbaar wonen en hoe we dat vorm kunnen geven. Dat blijven we doen, ook na de landelijke verkiezingen.

Voor 2016 gelden nieuwe regels voor de manier waarop corporaties de woningen waarderen; marktwaarde in verhuurde staat. Havensteder koos er eerder al voor deze werkwijze toe te passen, daardoor zijn de aanpassingen in de verslaggeving dit jaar beperkt. Die manier van waarderen heeft wel een groot effect op het resultaat en het vermogen van Havensteder. De jaarrekening van 2016 laat onder aan de streep een groot positief resultaat en een fors eigen vermogen zien. Zo lijkt het misschien alsof we meer hebben verdiend. Wat er werkelijk aan de hand is, is dat de woningmarkt aantrekt en de huizenprijzen stijgen. Ook onze woningen werden dus meer waard. Maar net als bij elke andere



huizenbezitter zit dat geld 'in de stenen' en niet in onze portemonnee. Door de keuzes voor onze maatschappelijke doelstelling – doorexploiteren en huren matigen - boven financieel rendement realiseren we een groot deel van de marktwaarde in verhuurde staat niet. Dat betekent ook dat dat deel van het gepresenteerde eigen vermogen niet beschikbaar is voor inzet voor investeringen. Verder bereidden we in 2016 maatregelen voor om risico's in onze derivatenportefeuille, die zich mogelijk tussen 2020 en 2023 voordoen, te verkleinen. Dat deden we in samenspraak met banken, toezichthouders en gemeenten. De uitvoering van deze maatregelen plannen we voor 2017.

We veranderen door vooruit te denken. Ons streven is om doorlopend te veranderen en te verbeteren waar nodig: het is onderdeel van ons dagelijks handelen. Zo kunnen we soepel mee bewegen met sociale, maatschappelijke en politieke veranderingen. We staan midden in de samenleving. We zijn een betrouwbaar partner in het realiseren van betaalbaar wonen in leefbare buurten. Er wordt hard gewerkt, maar we hebben ook plezier met elkaar. Dat maakt ons tot een mooie organisatie. Als ik terugkijk op 2016 dan constateer ik dat Havensteder haar koers heeft gehouden, ondanks alle turbulenties. Compliment aan alle medewerkers!

Hedy van den Berk
bestuurder Havensteder

Taken & verantwoordelijkheden

Hedy van den Berk is de bestuurder van Havensteder. Ze is eindverantwoordelijk voor de organisatie en is voorzitter van het directieteam. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de activiteiten van de organisatie.

In 2016 ging de aandacht van de bestuurder met name uit naar de te nemen besluiten in het kader van de nieuwe woningwet, nieuwe portefeuille en financiële strategie met de doorvertaling naar assetmanagement. Met betrekking tot de organisatie lag de focus voornamelijk bij de basis verder op orde en de implementatie van een nieuw bedrijfsinformatiesysteem.

In dialoog

De bestuurder en haar directieteam zijn regelmatig in gesprek met haar belanghouders. Intern overlegt ze met de Ondernemingsraad en heeft ze contact met Stichting Huurdersalliantie De Brug. Naast het contact met deze formele huurdersvertegenwoordiging, voerde de bestuurder een tweetal dialooggesprekken met huurders en betrokken partners in de stad. De thema's waren 'Voldoende beschikbaarheid van de sociale voorraad' en 'Betaalbaarheid'. Door middel van dialogen met onze belanghouders maken we onze taken als corporatie helder. Wat doen we en waarom, hiermee zijn we transparant over de motivatie van onze keuzes. We onderzoeken op deze wijze of onze huurders en andere belanghouders voldoende draagvlak hebben voor het werk dat wij als corporatie verrichten. Dit draagt bij aan onze maatschappelijk legitimatie.

Daarnaast neemt de bestuurder deel aan een aantal platforms waarin ze met collega's kennis en ervaring deelt en inspiratie opdoet. Zo maakt ze onderdeel uit van De Vernieuwde Stad en het Staverdens Genootschap. Daarnaast is ze initiatiefnemer van een Leergang Leiderschap bij het Corporatiehuis en verzorgt ze over dit onderwerp een aantal masterclasses.

Havensteder gaf in de discussie over de Rotterdamse Woonvisie aan zich zorgen te maken over de rappe afname van het aantal sociale huurwoningen in Rotterdam. Dit was ook het thema tijdens het stadsreferendum. Helaas was de opkomst te laag en heeft dit niet geleid tot bijstelling van de Woonvisie.

Samen met partners

Havensteder heeft binnen het wonen te maken met een breed scala aan thema's die verder strekken dan het verhuren van woningen, zoals bijvoorbeeld armoede en wonen-zorg. Havensteder is van mening dat deze zaken integraal opgepakt dienen te worden. Ze zoekt dan ook de samenwerking met andere partners.

In alle gemeenten waar Havensteder werkzaam is maakten we prestatieafspraken. Op deze wijze dragen we naar vermogen bij aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeenten. Hiermee zorgen we voor een lokale verankering van onze inzet (middelen). Daarnaast draagt een gezamenlijke inzet van Havensteder, de gemeente en de huurdersorganisaties bij aan een beter resultaat.

Directieteam

Het collegiaal directieteam bestaat uit:

- Henk Rotgans, directeur Onderhoud & Ontwikkeling (plaatsvervangend bestuurder)
- Peter van Lieshout, directeur Wonen
- Rinus Kroon, directeur Financiën & Middelen
- Peter Maagdenberg, Concerncontroller

Belangrijkste bestuursbesluiten

- Portefeuille- en financiële strategie 2016 – 2025 “Havensteder Duurzaam in Balans”;
- Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB;
- (Des)investeringsvoorstellen, onder andere:
 - Sinclair Lewis- en Eliotplaats
 - Zonnelicht
 - Vreewijk fase 1a
 - Schans-Watergeus
 - Wilgenstaete
- Jaarverslag en jaarrekening 2015;
- Prestatieafspraken 2017 met de Gemeente Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Barendrecht, Albrandswaard, Krimpen aan den IJssel, Schiedam en Hellevoetsluis en de prestatieafspraken 2016 en 2017 met de Gemeente Lansingerland;
- Geactualiseerde statuten en reglementen;
- Herstructurering derivatenportefeuille;
- Huurbeleid 2016.

Nevenfuncties

Hedy van den Berk vervult de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Functie	Sinds
Xtra zorg- en welzijn (Haaglanden)	Lid Raad van Toezicht	2016
	Voorzitter financiële commissie	2016
Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)	Voorzitter Raad van Commissarissen	2014

Tabel 1.1 Nevenfuncties bestuurder

PE-punten

Hedy van den Berk volgde in 2016 een aantal opleidingen, in het kader van haar permanente educatie (PE). Met de gevolgde opleidingen in 2015 en 2016 voldoet de bestuurder aan de gestelde verplichtingen.

PE-punten	2016	2015
Het totale aantal PE-punten *)	75	54

*) binnen drie jaar 108 punten vereist

Tabel 1.2 PE-punten bestuurder

Beloning

De beloning die de bestuurder ontvangt past binnen het overgangsrecht van de Wet Normering Topinkomens (WNT). In de jaarrekening 2016 staat een specificatie van de beloning van de bestuurder over het gehele kalenderjaar.

Beleidscyclus Havensteder

Havensteder werkt met een beleidsachtbaan, die haar helpt om de plan-do-check-act cyclus (PDCA-cyclus) te doorlopen op de vier niveaus van de organisatie (organisatie, directie, afdeling en medewerker). Dit instrument maakt inzichtelijk hoe alle onderdelen in deze PDCA-cyclus samenhangen. Het geeft de route weer bij het vertalen van de strategische koers naar de operationele uitvoering en omgekeerd vanuit de input van de operationele uitvoering naar de strategische koers.

De *missie* van Havensteder is:

“We zijn sterk in huisvesting voor mensen met een beperkt inkomen of een kwetsbare positie in de stadsregio Rotterdam.”

In ons koersplan ‘Sterk in Wonen’ stippelden we onze koers uit tot 2017. Het koersplan bevat de volgende speerpunten: De huurder centraal;

1. Betaalbaarheid;
2. Thuis in de wijk
3. Onderhoudsnorm en portefeuille duurzaam in balans;
4. Eerst verdienen dan uitgeven;
5. Organisatieontwikkeling.

Het koersplan vertaalden we in een routekaart, waarin we per jaar de activiteiten aangeven die noodzakelijk zijn om onze kerndoelen uiteindelijk te realiseren. Begin 2016 maakten we een update van de routekaart voor de jaarschijven 2016 en 2017.

In lijn met ons koersplan en onze routekaart benoemden we in het bedrijfsplan 2016 de volgende zes speerpunten voor 2016:

1. Consequenties nieuwe Woningwet;
2. Legitimatie;
3. Betaalbaarheid (Beschikbaarheid en Kwaliteit);
4. Assetmanagement;
5. Implementatie Primair systeem;
6. Basis verder op orde.



In dit bestuurs- en volkshuisvestingsverslag leggen we verantwoording af over hoe we in 2016 invulling gaven aan deze speerpunten.

In 2016 maakten we een start met het opstellen van een nieuw koersplan voor de periode 2017-2021. Het koersplan geeft weer wie we willen zijn en hoe we daar komen. Samen met De Brug benoemden we belangrijke thema's voor het nieuwe koersplan. We voerden gesprekken en organiseerden bijeenkomsten met medewerkers van Havensteder en onze belanghouders over deze thema's. We zochten input en inspiratie binnen en buiten de organisatie. Gelijktijdig formuleerden we met elkaar de identiteit van Havensteder. In de eerste helft van 2017 vervolmaken we met alle input het nieuwe koersplan. Hiermee geven we aan wie we zijn en wat we als corporatie willen bijdragen.



2. Verslag Raad van Commissarissen

2. Verslag Raad van Commissarissen

Het afgelopen jaar was Havensteder vooral druk met het formuleren van een nieuwe financiële- en portefeuillestrategie en het implementeren van de nieuwe Woningwet en de administratieve splitsing van het bezit. De organisatie betrok de Raad van Commissarissen bij deze onderwerpen op meerdere momenten intensief. Binnen de Raad zien we een verschuiving in aandachtsgebieden. Nu de organisatie en bedrijfsvoering in rustiger vaarwater zijn gekomen, besteedt de organisatie meer aandacht aan thema's als dienstverlening, betaalbaarheid en maatschappelijk investeren. Sinds 2015 kent onze organisatie naast een auditcommissie en een remuneratiecommissie ook een commissie Wonen, waar de Raad van Commissarissen vooral de volkshuisvestelijke thema's verdiepend bespreekt. Ook de cultuur van de organisatie en de wijze van besturen zijn onderwerpen die de interesse van de Raad hebben.

De Raad van Commissarissen beoogt de verschillende rollen die zij heeft, zo goed mogelijk te vervullen. Naast het houden van toezicht gaat het om de werkgeversrol en vervult de Raad een rol als klankbord en adviseur voor de bestuurder. Via periodieke evaluaties houdt de Raad haar functioneren tegen het licht en leert van elkaar.

Tenslotte vindt de Raad van Commissarissen het belangrijk om haar beeld van de organisatie niet alleen via de bestuurder te krijgen, maar hier zelf naar op zoek te gaan in gesprekken met medewerkers en belanghouders. Dit jaar besteedde ze daar ook tijd en aandacht aan.

Het bevestigt het beeld dat de organisatie een betrouwbare en professionele organisatie is, die haar verantwoordelijkheid neemt voor betaalbaar wonen en een betrouwbaar partner is voor het realiseren van goede huisvesting in de Stadsregio Rotterdam. Natuurlijk is er altijd ruimte voor verbetering. De Raad constateert dat de organisatie en het management hiervoor open staan en hier consequent aan werken.

2.1 Besturen en toezichthouden

Visie op toezicht

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen is zowel toezichthouder, klankbord als werkgever. Ze houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Havensteder.

De Raad is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) en beoordeling van de bestuurder en stelt de arbeidsvoorwaarden vast.

De voorzitter en vicevoorzitter van de Raad bereiden samen met de bestuurder de agenda voor de raadsvergaderingen voor. In dit bestuurlijke overleg komen ook inhoudelijke kwesties aan de orde die horen bij de klankbordrol van de raad waarin de Raad de bestuurder en het directieteam gevraagd en ongevraagd adviseert.

Daarnaast geeft de Raad de externe accountant opdracht voor controle van de jaarrekening van Havensteder. Naast de controle van de jaarrekening, is de accountant ook periodiek aanwezig bij vergaderingen van de Audit Commissie en de Raad van Commissarissen om onder andere de financiële risico's en andere actualiteiten te bespreken. Bij de besprekingen met de Audit Commissie is de bestuurder niet altijd aanwezig.



Legitimatie

De Raad handelt op basis van bevoegdheden die in de statuten en reglement van Havensteder zijn omschreven (in 2016 geactualiseerd en vastgesteld in de raadsvergadering van 13 juli 2016). Voor zover de uitgangspunten van de Governancecode niet al zijn verwerkt in de statuten en reglementen, geldt dat de Raad zich ook aan deze bepalingen conformeert.

In de statuten staan de kaders welke gelden voor de werking van de organisatie, met name op het vlak van bestuur en toezicht. In de reglementen ligt die werking meer in detail vast. Een groot deel van wat in de statuten en reglementen vastligt, bepaalden met name het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties.

Door ons integraal te binden aan de Governancecode laat de Raad zien waarvoor ze staat, waarop ze aanspreekbaar is, dat de Raad kwaliteit biedt en dat ze zich wil verantwoorden naar de minister voor Wonen en Rijksdienst, externe toezichthouders, huurders en andere belanghouders.

Kader extern toezicht

- Governancecode Woningcorporaties;
- AedesCode;
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTiV) 2015. Dit bevat de nieuwe regels voor woningcorporaties waarin de herzieningen vanuit de Woningwet zijn uitgewerkt. Dit besluit vervangt het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zoals dit tot 1 juli 2015 van kracht was;
- Rapportages en bepalingen van externe toezichthouders (Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

Kader intern toezicht

- Statuten Stichting Havensteder;
- Besturingsmodel;
- Reglement Raad van Commissarissen;
- Toezichtskader;
- Controlstatuut;
- Reglement Financieel Beleid en Beheer, inclusief alle bijbehorende documenten zoals het treasury statuut, etc.;
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Toezichtskader verbindingen;
- Compliancecharter.

Bovengenoemde kaders zijn ook te raadplegen op de website van Havensteder (<https://www.havensteder.nl/governance>).

Remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt de Raad bij de selectie, benoeming en beloning van de commissarissen en het bestuur. Ook voert deze commissie functionerings- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder. Daarnaast bereidt de selectie- en remuneratiecommissie de besluitvorming van de bezoldiging van de bestuurder en de leden van de Raad voor.

De leden van de selectie- en remuneratiecommissie zijn:

- De heer B.J. van Bochove
- De heer G. Erents RA (voorzitter)

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde in 2016 drie keer.

De Raad ziet op dit moment geen noodzaak om van een éénhoofdig bestuur naar een meerhoofdig bestuur over te gaan. De commissie vond wel dat Havensteder de rol en positie van de plaatsvervanger duidelijker moet invullen. De Raad volgde dit aandachtspunt op door dit concreter in de diverse regelingen op te nemen. Ten slotte adviseerde de commissie aan de Raad om op een termijn van drie jaar (1 juli 2019) opnieuw de structuur te beoordelen.

Audit Commissie en Commissie Wonen

Op basis van het BTiV stelde de Raad een Audit Commissie in. In de vergaderingen bespreekt de Audit Commissie de geagendeerde onderwerpen vanuit een financieel georiënteerde invalshoek. Met eenzelfde frequentie komt ook de Commissie Wonen bijeen om de volkshuisvestelijke aspecten te beoordelen.

Alle commissies brengen afzonderlijk advies uit aan de Raad, waarna tot goedkeuring kan worden overgegaan.

De leden van de Audit Commissie zijn:

- De heer B.J. van Bochove
- De heer G. Erents RA (voorzitter)
- De heer Ir. P.O. Vermeulen

De Audit Commissie vergaderde in 2016 vijf keer.

De leden van de Commissie Wonen zijn:

- Mevrouw drs. M.C.C. Bekker
- Mevrouw mr. dr. N.M. Dane
- De heer drs. D.J. Schrijer (voorzitter)

De commissie vergaderde in 2016 vijf keer.

Toezichtvisie

De werkwijze van de Raad van Commissarissen ligt vast in het Reglement Raad van Commissarissen dat de Raad in juli 2016 actualiseerde. Dit reglement beschrijft ook de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad. Ook gaat het Reglement in op de omvang, samenstelling, rooster van aftreden en de werkwijze van de Audit Commissie, Commissie Wonen en Remuneratiecommissie.

Toezicht op risicobeheersing

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de (strategische) doelstellingen van Havensteder en haar volkshuisvestelijke opgaven;
- Risico's zoals deze mogelijk manifesteren bij het uitvoeren van activiteiten;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing en bijbehorende controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid en de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financiële verslaggeving;
- Naleving van relevante wet- en regelgeving.

2.2 Werkgeversrol

Havensteder heeft een zogenaamd tweelagen bestuursmodel, verdeeld in een Raad van Commissarissen en een bestuurder. De afzonderlijke taken liggen vast in de diverse statuten. Het directieteam ondersteunt de bestuurder in haar werkzaamheden.

Nevenfuncties

	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
De heer B.J. van Bochove	Waarnemend burgemeester van de Gemeente Weesp	• Voorzitter Raad van Commissarissen Havensteder • Voorzitter Raad van Commissarissen Centrada • Lid van het bestuur van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties • Voorzitter van de Commissie Regionaal Overleg Luchthaven Lelystad • Voorzitter van het College van Deskundigen BRL Openbare Ruimte • Eénmansbedrijf Van Bochove advies en management
De heer G. Erents RA	Zelfstandig adviseur, handelend onder de naam Orka-Advies Gerard Erents	• Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Havensteder • Voorzitter Raad van Commissarissen Woningstichting Kennemer Wonen • Lid Raad van Toezicht Stichting AMSTA (tot en met december 2016) • Lid Raad van Commissarissen Herstructurering Maatschappij Overijssel (HMO) • Lid Raad van Commissarissen Domesta • Lid College van Deskundigen van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (per oktober 2016)
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker	Eigenaar Bestuur Advies in Beeld	• Lid Raad van Commissarissen Havensteder • Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Woonbedrijf in Eindhoven (voordrachtscommissaris huurders, voorzitter vastgoed/volkshuisvestingscommissie) • Lid Raad van Toezicht van De Wever in Tilburg • Voorzitter Raad van Toezicht van Vivent in Den Bosch (per april 2016)

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane	Interim via ABD bij de Algemene Rekenkamer	- Lid Raad van Commissarissen Havensteder - Lid Bestuur Stichting mediation in strafzaken (tot 2017) - Lid Bestuur Stichting ABCzetje (per september 2016)
De heer drs. D.J. Schrijer	Burgemeester van de Gemeente Zwijndrecht	- Lid Raad van Commissarissen Havensteder - Lid Raad van Commissarissen Haag Wonen - Lid Raad van Toezicht Landelijk Bureau HALT (benoemd per augustus 2016) - Lid Raad van Toezicht Binnenvaart Kredietunie Nederland (benoemd per november 2016)
De heer Ir. P.O. Vermeulen	Geen	- Lid Raad van Commissarissen Havensteder - Voorzitter Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V. Rotterdam - Penningmeester Bestuur Stichting Groenfonds - Lid Bestuur Stichting Aandelen Fondsenbeheer Nederland - Lid Raad van Commissarissen van 1012 Inc.

Tabel 2.1 Nevenfuncties Raad van Commissarissen

Beoordelingskader en beoordeling

Zoals vastgelegd in de Governancecode en het Reglement Raad van Commissarissen, spreekt de remuneratiecommissie jaarlijks met de bestuurder over haar functioneren. Ze is sparringpartner van de bestuurder en denken en praten mee met haar.

De remuneratiecommissie en de Raad zijn positief over het functioneren van de bestuurder.

Beloningskader en beloning

De bezoldiging van de bestuurder is conform de bepalingen van de (overgangsregeling) WNT waarin het beloningsbeleid van topfunctionarissen in de corporatiesector is geregeld.

Aandelen, leningen en garanties

Aan de bestuurder verstrekten de Raad geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere (financiële) voordelen.

Organisatiecultuur en integriteit

De Raad is tevreden met de cultuur in de organisatie. Er is sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak.

Havensteder heeft een integriteitscode waar ze naar handelt. In de code staat wat we van elkaar verlangen en waarop we elkaar aanspreken. Ook voor bewoners en andere belanghouders maakt dit duidelijk waar Havensteder voor staat en aan welke normen en waarden ze zich houdt. Hierdoor heeft de integriteitscode zowel een interne als een externe functie.

2.3 Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielschetsen

De Raad is van oordeel dat ze de juiste samenstelling heeft door de aanwezige diversiteit, kennis en ervaring. Wanneer hier aanleiding toe is valt de Raad, voor de noodzakelijke vervanging van raadsleden, terug op vastgestelde profielschetsen. Beoogd nieuwe leden toetst de Autoriteit Woningcorporaties op geschiktheid en betrouwbaarheid, de zogenaamde “fit & proper”-test.

Bij herbenoeming van leden van de Raad van Commissarissen volgt de Raad een zorgvuldig proces. Aan alle leden vraagt ze afzonderlijk om een oordeel, waarbij ze (opnieuw) bekijkt of het betreffende lid voldoet aan de competenties die ze vraagt. Binnen de Raad van Commissarissen geldt dat alle leden voldoende tijd beschikbaar moeten hebben om hun rol op een goede manier te kunnen vervullen. Bij herbenoeming beoordeelt de Raad specifiek of men nog steeds aan deze vereiste kan voldoen. Complementariteit en bijdrage binnen het team zijn eveneens elementen die de Raad meeneemt in de afweging.

Samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Aftredend	Herbenoembaar
De heer B.J. van Bochove (1950)	01-01-2013		01-01-2017	Ja
De heer G. Erents RA (1950)	01-07-2011	01-07-2015	01-07-2019	Nee
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker (1954) <i>Voordracht van huurdersorganisatie</i>	01-01-2015		01-01-2019	Ja
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane (1966)	01-01-2015		01-01-2019	Ja
De heer drs. D.J. Schrijer (1966) <i>Voordracht van huurdersorganisatie</i>	01-03-2013		01-03-2017	Ja
De heer Ir. P.O. Vermeulen (1947)	01-07-2011	01-07-2015	01-07-2019	Nee

Tabel 2.2 benoemings- en aftredingsdata van de commissarissen

Meldingsplicht

Voor raden van commissarissen geldt een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de Raad dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties.

Havensteder wordt op een gedegen manier bestuurd en er deden zich geen bijzonderheden voor, zodat een dergelijke melding bij de autoriteit niet aan de orde was.

Informatievoorziening

De Raad ziet erop toe dat de door ons ontvangen informatie (schriftelijk en mondeling) de relevante zaken bevat die ze nodig heeft om het gewenste toezicht te kunnen uitoefenen. Daarnaast laat de Raad zich informeren door betrokken van binnen en buiten Havensteder, bijvoorbeeld in gesprekken met de Ondernemingsraad en vertegenwoordigers van De Brug.

Naast deze bijeenkomsten vinden regelmatig bijeenkomsten plaats waar leden van de Raad op een meer informele manier aanwezig zijn. In 2016 was (een delegatie vanuit) de Raad onder meer aanwezig bij de nieuwjaarsreceptie voor de medewerkers, een dialoogsessie over betaalbaarheid met de huurders, een informele lunchbespreking met bestuur en OR en een rondwandeling door Vreewijk met belanghouders en huurders.

Permanente educatie

Elke bestuurder en commissaris is sinds 1 januari 2015 verplicht tot regelmatige bijscholing. Concreet betekent dit dat in de jaren 2015 en 2016 tezamen, de Raad minimaal 10 uren aan PE-activiteiten moeten volgen. Deze zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor corporatiecommissarissen.

Naam	PE-punten 2016	PE-punten 2015	Totaal
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker (RvC)	16	37	53
De heer B.J. van Bochove (RvC)	10	13	23
De heer G. Erents RA (RvC)	37	48	85
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane (RvC)	16	40	56
De heer drs. D.J. Schrijer (RvC)	3	12	15
De heer Ir. P.O. Vermeulen (RvC)	6	7	13

Tabel 2.3 Het totale aantal PE-punten per commissaris

In 2016 initieerde de Raad van Commissarissen samen met de bestuurder en de werkorganisatie een aantal themabijeenkomsten en woonde deze bij. Zo is een special georganiseerd over onderhoud en inkoop. Ook is een workshop over treasury (en in het bijzonder over derivaten) georganiseerd. Op deze wijze werkt de Raad ook binnen eigen geledingen aan kennisontwikkeling en verdere verdieping op onderdelen van de organisatie. Ook voor komend jaar staan weer nieuwe thema's gepland.

Zelfevaluatie

In de vergadering van december 2016 voerde de Raad een zelfevaluatie uit, begeleid door een externe en onafhankelijke deskundige. De Raad constateert dat in de afgelopen periode noodgedwongen relatief veel aandacht is besteed aan zaken die te maken hebben met financiën en bedrijfsvoering. Inmiddels is de strategie uitgelijnd, heeft de organisatie zich aangepast aan de nieuwe regelgeving en is de organisatie op dit onderdeel in control. Dat betekent dat de Raad zich meer kan focussen op andere onderdelen die zij van belang acht in de ontwikkeling van Havensteder. Daar zal ze in de agenda rekening mee houden.

De Raad ziet voor zichzelf meerdere rollen, zij vindt het van belang om regelmatig ook het gesprek te kunnen voeren en bijwonen met belanghouders.

De Raad heeft een goed beeld van de organisatie en vindt het prettig dat er voldoende formele en informele momenten zijn waarop de leden contact hebben met de werkorganisatie en de huurdersvertegenwoordigingen. Ook waardeert ze dat leden van het directieteam in de Raad en bij Commissievergaderingen aanwezig zijn en rollen vervullen. Het geeft een goede en complete indruk van het functioneren van de top van Havensteder.

Tenslotte constateert de Raad dat de organisatie haar goed bedient als het gaat om informatie en kwalitatief goede besluitvormingsdocumenten. Tegelijkertijd maakt dit dat ze steeds weer om nieuwe zaken vragen en de lat steeds hoger komt te liggen. Het is aan de bestuurder en de Raad om hier alert op te blijven en een evenwichtige balans aan te brengen tussen de veelheid van onderwerpen die aan de orde komen in een RvC vergadering en het goed informeren van de Raad.

*Bezoldiging*

De Raad besloot in de vergadering van december 2015 om in drie jaar de vergoeding evenredig te laten groeien naar het VTW-maximum dat hoort bij bezoldigingsklasse H (woningen > 25.001).

Bezoldigings-klasse	Maximale bezoldiging bestuurder	Maximale bezoldiging RvC-lid	Maximale bezoldiging RvC-voorzitter	Gemiddelde maximale bezoldiging RvC
H	€ 179.000	€ 14.260	€ 21.391	€ 17.826

Tabel 2.4 Bezoldiging bestuurder en leden RvC

Dat betekent dat de vergoedingen 2016 als volgt zijn aangepast:

	Lid RvC	(Vice-) voorzitter RvC
Vergoeding 2015	€ 10.170	€ 12.712
Streefbezoldiging na 3 jaar	€ 14.260	€ 17.826
Verhoging 2016	€ 1.363	€ 1.705
Vergoeding 2016	€ 11.533	€ 14.417

Tabel 2.5 Vergoedingen RvC

Vergaderingen en besluiten

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
17-02-2016	Regulier	- Huurbeleid: uitgangspunten - Investeringsbesluit Sinclair Lewis- en Eliotplaats - Investeringsbesluit Zonnelicht	- Instemming - Goedkeuring - Goedkeuring
25-03-2016	Regulier	- Huurbeleid - Portefeuille- en financiële strategie 2016 – 2025 Havensteder Duurzaam in balans - Splitsing DAEB/niet-DAEB: uitgangspunten - Jaarplan Concerncontrol 2016, incl. audit-jaarplan 3^e tertiaalrapportage 2015	- Goedkeuring - Goedkeuring - Goedkeuring - Goedkeuring - Goedkeuring
25-05-2016	Regulier	- Jaarverslag en jaarrekening 2015 - Gevoerd beleid door bestuurder in 2015	- Goedkeuring - Decharge
13-07-2016	Regulier	1^e tertiaalrapportage 2016 - Kadernotitie 2017 - Splitsing DAEB/niet-DAEB - Bod 2017 per gemeente + prestatieafspraken Lansingerland 2016 + 2017 1^e compliancerapportage 2016 - Wijzigingen ten aanzien van: - Statuten - Reglement Raad van Commissarissen, inclusief bijlagen - Reglement Bestuur - Reglement Financieel Beleid en Beheer - Besturingsmodel	- Goedkeuring - Instemming - Goedkeuring - Positief - Kennisname - Goedkeuring



		• Toetsingskader verbindingen • Aanpassing verkoopprogramma • Investeringsvoorstel Vreewijk fase 1a, inclusief addendum DT 5 juli • Assurancerapportage Deloitte bij dVi	• Goedkeuring • Kennisname • Goedkeuring • Kennisname
16-09-2016	Regulier	• Investeringsvoorstel Schans Watergeus	• Goedkeuring
11-11-2016	Regulier	• Reglement Financieel Beleid en Beheer: kleine wijziging n.a.v. terugkoppeling Aw/ILenT • Bedrijfsplan 2017 • Investeringsprogramma 2017, zoals opgenomen in MIDOB 2-17 – 2021 • 2^e tertiaalrapportage 2016 • Statutenwijzigingen per 1 januari 2017	• Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring
16-12-2016	Regulier	• Herstructurering derivatenportefeuille • Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB • 2^e compliancerapportage 2016 • Vaststelling prestatieafspraken • Reglementen/statuten: treasurystatuut, verbindingenstatuut en controlstatuut • Investeringsvoorstel Wilgenstaete	• Goedkeuring • Goedkeuring • Kennisname • Goedkeuring • Goedkeuring

Tabel 2.6 Vergaderingen en besluiten RvC



Slotverklaring

Het bestuur stelde het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag over 2016 op, alsmede jaarrekening 2016. Deloitte Accountants BV controleerde de jaarrekening en voorzag deze van een goedkeurende controleverklaring. Als Raad kunnen wij ons verenigen met het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag en met de jaarrekening. Daarom verleent de Raad de bestuurder décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

Als Raad en als individuele leden verklaart zij dat ze integer en onafhankelijk heeft gehandeld.

De Raad stelde de jaarstukken 2016 in de vergadering van 29 mei vast.

De Raad van Commissarissen

De heer B.J. van Bochove/voorzitter

De heer G. Erents RA/vicevoorzitter

Mevrouw drs. M.C.C. Bekker

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane

De heer drs. D.J. Schrijer

De heer Ir. P.O. Vermeulen

Rotterdam, 29 mei 2017.



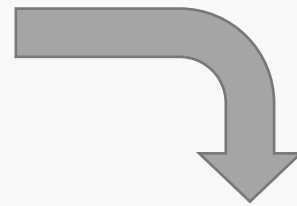
3. Maatschappelijke bijdrage

3. Maatschappelijke bijdrage

3.1 Kerndoelen maatschappelijke bijdrage

Koersplan 2013-2017:

1. De huurder centraal
2. Betaalbaarheid
3. Thuis in de wijk
4. Onderhoudsnorm en portefeuille duurzaam in balans
5. Eerst verdienen dan uitgeven
6. Organisatieontwikkeling



Kadernotitie 2016:

1. Consequenties nieuwe woningwet
2. Legitimatie
3. Betaalbaarheid (Beschikbaarheid en Kwaliteit)
4. Assetmanagement
5. Implementatie Primair systeem
6. Basis verder op orde

Bedrijfsplan 2016:

1. De huurder centraal stellen
2. Betaalbaarheid
3. Thuis in de wijk
4. Onderhoudsnorm en portefeuille duurzaam in balans
5. Eerst verdienen en dan uitgeven
6. Organisatieontwikkeling



De huurder centraal / Betaalbaarheid / Thuis in de wijk

We huisvesten mensen met een laag (-midden) inkomen of die op een andere manier een kwetsbare positie hebben op de woningmarkt in passende woningen. We leveren ons aandeel in betaalbaarheid van het wonen. We bieden goede dienstverlening aan onze huurders. We verstrekken producten en diensten waar bewoners behoefte aan hebben. We betrekken onze huurders bij ons beleid en beheer van hun woning, woongebouw en woonomgeving.

Onze huurders voelen zich thuis in hun woonomgeving. We weten wat er in onze wijken en met onze bewoners afspeelt. We benoemen de speerpunten in onze wijken, innoveren in wijkontwikkeling en maken onze ambities waar. Onze focus ligt op waar we rechtstreeks invloed hebben, onze woningen. Daarnaast zetten we sociale investeringen in en werken we samen met onze partners om onze doelen te realiseren. We zijn een betrouwbare partner. Onze democratische en maatschappelijke legitimatie staan centraal in ons werk.

3.2 Externe ontwikkelingen

De omgeving waarin Havensteder werkt verandert voortdurend en heeft invloed op ons doen en laten met betrekking tot onze doelgroep, vastgoed en dienstverlening. Hieronder een overzicht van (nieuwe) wetgeving, ontwikkelingen en trends op nationaal en lokaal niveau. Met behulp van een linkje wordt zichtbaar hoe Havensteder anticipeert op deze ontwikkeling.

Nationale politiek

- [Woningwet 2015](#)
- [Wet doorstroming huurmarkt](#)
- Toename verhuurdersheffing
- Meer regels, meer toezicht, meer invloed belanghouders
- [Duurzaamheidseisen](#)
- Decentralisatie sociaal domein

Lokale politiek

- Woonvisie/[prestatieafspraken](#)
- Woonruimteverordening
- [Nationaal Programma Rotterdam Zuid](#)
- Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet)
- Meer invloed gemeenten als gevolg van decentralisatie sociale domein

Economie

- Werkloosheid/schuldenproblematiek
- Toename gap haves/haves not
- [Verkopen trekken aan](#)
- [Flexibel werken](#)
- Klant kiest voor of goedkoop of voor kwaliteit/beleving die wat mag kosten

Ecologisch

- Uitputting fossiele energiebronnen
- Recycling

Technologisch

- [Digitalisering dienstverlening \(incl. betalingen\)](#)
- [Social media](#)
- ICT in relatie tot wonen-zorg (robotisering, quantify me)
- Transformatie kantoorruimtes

Sociaal

- Wantrouwen richting overheids- / maatschappelijke instellingen
- [Participatiesamenleving](#)
- [Meer invloed huurders](#)
- Do-it-ourselves
- Gebruiken i.p.v. bezit/ruilen
- [Van zorgen voor, naar zorgen dat](#)
- Meer beroep op zelfredzaamheid
- [Nieuwe vormen voor partijen in samenwerking](#)
- [24/7 service verwacht](#)
- Belang van authenticiteit

Demografisch

- [Toename huisvesting statushouders](#)
- Meer éénpersoonshuishoudens
- [Vergrijzing/langer thuis](#)
- [Verwarde personen wonen meer zelfstandig/eerder thuis](#)
- Hoger opgeleide vrouwen/dolende mannen
- Aantrekkingskracht van de stad

Figuur 3.1 Externe ontwikkelingen

3.3 Doelgroepen

Primaire en secundaire doelgroepen

Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen¹ en/of een kwetsbare positie op de woningmarkt. We geven in paragraaf 3.5 een toelichting op onze huisvesting aan deze kwetsbare doelgroepen.

We bieden daarnaast ook in beperktere mate huisvesting aan de middeninkomens² en in zeer beperkte mate aan mensen met een inkomen vanaf € 39.874,-. Deze doelgroep huisvesten we bij voorkeur in onze vrijesectorwoningen.

Kwetsbare doelgroepen

We vinden het belangrijk dat we niet alleen voldoende (betaalbare) woningen voor de kwetsbare doelgroepen beschikbaar hebben, maar ook samen met onze partners een thuis voor hen creëren. Met name door het beperkte recht op intramurale zorg verhuizen inwoners van Nederland minder vaak naar een beschermde woonvorm, zoals een verzorgingshuis of naar een kleinschalige woonvorm voor mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking. Daarnaast nam afgelopen jaar het te huisvesten statushouders toe.

Het aantal bewoners met zorg in reguliere woningen stijgt. Naast fysieke aanpassingen pleegden we in een aantal gevallen intensiever beheer.

Specifieke doelgroepen

Tot de specifieke doelgroepen rekenen we onder andere GGZ-cliënten, ex-gedetineerden, ex-dak- en thuislozen, tienermoeders, slachtoffers van huiselijk geweld en jongeren die begeleiding nodig hebben. In elke wijk in Rotterdam waar we woonruimte verhuren, werken we samen met lokale zorgpartijen. We maakten in Rotterdam afspraken in het Platform Huisvesting Bijzondere doelgroepen. In de zomer van 2016 tekenden we de Intentieverklaring huisvesting bijzondere doelgroepen met de Gemeente Capelle en diverse zorginstellingen. We werkten met speciale huurzorgcontracten en woonbegeleidingsovereenkomsten. Hierdoor zijn juridische zaken geregeld bij overlast of bij het opzeggen van de begeleiding.

Met de gemeenten maakten we in onze prestatieafspraken afspraken over de taakstelling huisvesten van specifieke doelgroepen. In de tabel staan de taakstellingen en resultaten van 2016.

Bijzondere doelgroepen	Taakstelling 2016	Gehuisvest in 2016	Resultaat 2016
Gemeente Rotterdam	85 personen	89 personen	+4 personen
Gemeente Capelle	0 personen	4 personen	+4 personen
Totaal	85 personen	93 personen	+8 personen

Tabel 3.1 Taakstelling bijzondere doelgroepen

Ten behoeve van de scheiding van Wonen en Zorg troffen we in dertien complexen maatregelen ten behoeve van het geschikt maken van het vastgoed voor extramurale zorg.

¹ Tot maximaal € 35.739,- per jaar, prijspeil 2016.

² Tussen de € 35.739,- en € 39.874,- per jaar, prijspeil 2016.



Doelgroepen met een lichamelijke beperking

Samen met de Gemeente Rotterdam en de andere grote Rotterdamse corporaties onderzochten we de vraag naar woningen voor mensen met een lichamelijke beperking. Er blijkt behoefte te zijn aan méér (grote) woningen voor deze doelgroep. Havensteder onderzoekt de mogelijkheden naar verdere uitbreiding van dit type vastgoed.

Senioren

We vinden het belangrijk dat ook onze oudere bewoners zelfstandig in hun huis kunnen blijven wonen. Om aan deze wens te voldoen, biedt Havensteder passende woningen. In de afgelopen jaren maakten we honderden woningen geschikt voor levensloopbestendige bewoning (rollator toe- en doorgankelijk). Inmiddels is het aanbod van 55+ woningen in de meeste wijken voldoende voor de vraag, alleen in de oude stadsvernieuwingswijken is het lastig om aan de vraag te voldoen vanwege het ontbreken van woningen met een lift. Vanaf 2018 tot en met 2021 maken we jaarlijks 200 extra woningen levensloopbestendig. In 2017 starten we met de voorbereidingen hiervoor.

We werken samen met vrijwilligersorganisaties, zoals 'Het zal werken!' en De Uil. Deze organisaties helpen individuele bewoners met kleine woningaanpassingen. Veelal als de gemeente een aanvraag voor een individuele aanpassing afwijst.

Statushouders

We staan voor het goed en betaalbaar huisvesten van statushouders, dit betreft zowel alleenstaande statushouders, gezinnen als nakomende familieleden. De wachttijd voor alleenstaande statushouders liep enorm op. In de loop van het jaar 2016 maakten we zowel in Rotterdam, als in Capelle en Lansingerland afspraken om alleenstaande statushouders voortaan in kamers in plaats van woningen te huisvesten. Havensteder tekende een contract met een intermediair die deze kamergewijze verhuur begeleidt.

Met de gemeenten maakte Havensteder in haar prestatieafspraken afspraken over de taakstelling huisvesten van statushouders. In de tabel staan de taakstellingen en resultaten van 2016.

Statushouders	Taakstelling 2016	Geleverd in 2016	Te weinig geleverd in 2016
Gemeente Rotterdam	365 personen	264 personen	101 personen
Gemeente Albrandswaard	13 personen	4 personen	9 personen
Gemeente Barendrecht	10 woningen	1 woning	9 woningen
Gemeente Capelle	168 personen	135 personen	33 personen
Gemeente Krimpen	0	0	0
Totaal	556 personen	404 personen	152 personen

Tabel 3.2 Taakstelling statushouders

Havensteder leverde in Rotterdam en Capelle minder woningen dan volgens onze taakstelling zou moeten. Het bleek dat het voor de AZC's meer tijd kostte om BSN-nummer, ziektekostenverzekering, woonpas, uitkering en dergelijken voor de statushouder te regelen. Zolang deze administratie niet op orde was, kregen we niet voldoende aanbod van statushouders vanuit de gemeente.

In de Gemeenten Barendrecht en Albrandswaard komen weinig passende woningen vrij, hierdoor lukte het niet om voldoende statushouders te huisvesten.

In 2016 kregen verhoudingsgewijs veel alleenstaanden een woning. In 2017 verwachten we veel aanvragen voor gezinsherenigingen, dus een deel van de mensen die we in 2016 huisvestten, zal in



2017 weer moeten verhuizen. De in 2016 te weinig geleverde woningen nemen we in 2017 mee als taakstelling.

Samenwerking

Om de kwetsbare doelgroepen goed te bedienen is samenwerking met diverse partijen belangrijk. We werken dan ook intensief samen met gemeenten, sociale wijkteams, welzijnsinstellingen, zorgpartijen, sociale ondernemers, vrijwilligersorganisaties en de bewoner/huurder. In de prestatieafspraken met de gemeenten maakten we specifieke afspraken in het kader van wonen-zorg. Havensteder signaleert en agendeert richting samenwerkingspartners voor zaken die ze niet zelf kan oplossen.

Havensteder werkt in Rotterdam per gebied samen met wijkgerichte zorgpartijen. Met een beperkt aantal zorginstellingen tekenden we een samenwerkingsovereenkomst voor heel ons bezit. We vinden het belangrijk om deze zorgcliënten verspreid over ons bezit te huisvesten. Soms om concentratie te voorkomen en in andere gevallen om ze een nieuwe start te laten maken in een nieuwe wijk. In 2017 gaan we een samenwerkingsovereenkomst afsluiten voor gezinnen uit de nachtopvang.

In onderstaande tabel staat weergegeven met welke zorgpartijen we in welke wijken afspraken maakten.

Gebieden Havensteder	Zorgpartijen Huisvesting Bijzondere Doelgroepen
<i>Rotterdam</i>	
Noord	CVD, Stichting Pameijer en Nico Adriaans Stichting
Centrum	Stichting Pameijer en Nico Adriaans Stichting
Delfshaven	Stichting Timon, Stichting Pameijer en Maaszicht
Kralingen Crooswijk	CVD, Stichting de Ontmoeting en Middin
Schiebroek	Stichting Timon en Stichting Pameijer
Alexander	Lage Land en Oosterflank: Leger des Heils
	Ommoord: Stichting Pameijer
Vreewijk	Bavo Europoort, Middin en Arosa
Lombardijen	Middin en Bavo Europoort. Arosa voor het project in de Dura Coignetwoningen in Lombardijen
Rotterdam	(Z)onder dak
Capelle	Stichting Pameijer, Stichting Timon, ASVZ en Leger des Heils
<i>Havenstederbreed</i>	Stichting Humanitas, Kijvelanden en Arosa

Tabel 3.3 Zorgpartijen huisvesting bijzondere doelgroepen



3.4 Dienstverlening

Om onze diverse doelgroepen goed te kunnen bedienen ontwikkelden we een aantal jaar geleden het klantbedieningsconcept, 'zakelijk, met hart voor de klant'. In 2016 ging onze aandacht met name uit naar het verbeteren van de infrastructuur rondom dienstverlening en optimaliseerden we onze dienstverleningsprocessen. We versterkten het contact via internet en social media.

Ons Klant Contact Centrum (KCC) doopten we om naar Klant & Service (K&S). De klant blijft voorop staan, we vinden het belangrijk om te benadrukken dat we service verlenen aan onze klanten en niet alleen een contactmogelijkheid bieden. Daarmee sluit de naam beter aan bij de ambitie van Havensteder, namelijk service bieden die onze klanten vragen.

Dienstverleningskanalen

Havensteder zet diverse dienstverleningskanalen in om haar huurders in de gelegenheid stellen om op bij hun passende manieren en tijd contact met ons te hebben.

We ontvingen ruim 250.000 telefoongesprekken van onze (toekomstige) huurders. Het aantal inkomende gesprekken bleef nagenoeg gelijk aan het aantal in 2015. Vergeleken met het gemiddelde in de sector is het aantal inkomende telefoongesprekken hoog. Een belangrijk deel van deze telefoontjes bestaat uit herhaalverkeer dat voorkomen kan worden door meer adequaat en tijdig te reageren. In 2017 onderzoeken we dit nader.

Havensteder heeft drie locaties die huurders kunnen bezoeken. In principe werken we op afspraak, uiteraard kunnen huurders met spoedvragen direct bij ons terecht. Het werken op afspraak aan de balie zorgde voor meer rust en tijd voor de bezoekers en een betere klantbediening.

Ons streven was dat eind 2016 minimaal 30% van onze huurders een digitaal account heeft op ons klantenportal, dit was uiteindelijk 32,6%. De volgende stap is het activeren van huurders om niet alleen account te hebben, maar dit ook te gebruiken voor onze online dienstverlening. Door huurders meer diensten zelf te laten doen op onze portal, proberen we tijd te creëren voor de huurders die meer hulp van ons nodig hebben.

Havensteder was met name actief op social media via Facebook en Twitter. Medio september 2016 voegden we twee klantkanalen toe aan deze digitale communicatie, WhatsApp en een chat-functie op de website. Dit leidde tot een toename van ruim 8.000 contacten via social media. Hierop kunnen (niet-) huurders o.a. reparaties, klachten, tips, verhuur vragen en terugbelverzoeken bij ons melden. Deze zaken pakken we op werkdagen op. We verruimden onze 'afhandel-openingstijden' op social media met twee uur. Dit voorzag in de behoefte van onze huurders, aangezien er snel na introductie veel gebruik van werd gemaakt. In 2017 blijven we de verruiming van de 'afhandel-openingstijden' dan ook hanteren.

We voerden diverse verbeteringen op onze website en klantportaal door. In 2017 lanceren we een compleet nieuwe site. Daarnaast troffen we voorbereidingen voor de overgang naar een nieuwe CRM-systeem waarmee we klanten in 2017 (ongeacht via welk kanaal ze hun vraag stellen) sneller en doelgerichter kunnen helpen.

Huurders bleken meer tevreden over onze dienstverlening aangaande contact met de corporatie, deze steeg van een 6,6 naar een 7,5 (KWH Huurlabel).

Geschillenadviescommissie

Havensteder vindt tevreden huurders belangrijk en probeert zoveel mogelijk geschillen te voorkomen. Indien huurders toch een geschil hebben kunnen ze deze indienen bij de onafhankelijke Geschillenadviescommissie (GAC).

GAC-zaken	2016	2015	2014
Ingediende geschillen:	65	44	56
Niet ontvankelijk	40	26	14
Voor of tijdens zitting opgelost	2	3	6
Lopende zaken + aangehouden	2	2	3
Behandelde geschillen	21	13	33
(Deels) gegrond	8	5	12
Ongegrond	13	8	21

Tabel 3.4 Aantal GAC-zaken

We zagen het aantal ingediende geschillen, na een daling in 2015 weer oplopen. Hiervan bleek een groot deel niet ontvankelijk. Het aantal (deels) gegronde geschillen ten opzichte van het aantal ingediende geschillen bleef relatief gelijk vergeleken met het jaar 2015.

KWH-Huurlabel

Havensteder leverde goede dienstverlening en onze huurders waren tevreden hierover. Als meetinstrument voor onze geleverde dienstverlening en te monitoren Havensteder-doelen gebruiken we het -aan de wensen van onze eigen huurders aangepaste- KWH-Huurlabel. Havensteder heeft als doel minimaal een 7 te halen voor dit label, in de tabel hieronder staan de resultaten voor 2016.

KWH-Huurlabel scores	2016	2015
Contact	7,5	6,6
Woning zoeken	7,6	7,8
Nieuwe woning	7,7	7,8
Huur opzeggen	7,6	7,5
Reparatie verzoeken	7,1	7,3
Onderhoud	7,4	6,9

Tabel 3.5 KWH-Huurlabel scores

Met deze uitslag behoudt Havensteder het KWH Huurlabel. De scores op de verschillende onderdelen van de huurdersmeting liggen in 2016 min of meer op het niveau van 2015. We willen de tevredenheid over het afhandelen van reparaties verhogen. In 2017 houden we luisterpanels, waarin huurders hun ervaringen rond een reparatie met elkaar delen. Medewerkers van Havensteder en aannemers luisteren mee om hiervan te leren. Op basis hiervan maken we een verbeterplan dat tot doel heeft een belangrijke stap voorwaarts te zetten als het gaat om de dienstverlening

De scores van de maandelijkse meting gebruiken we om te sturen op de verbetering van onze dienstverlening, waarbij het uitgangspunt samen leren en verbeteren is.



Aedes benchmark

Havensteder leert en verbetert door benchmarken en benchlearnen. We doen dit onder andere aan de hand van de Aedes-benchmark, die de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar maakt.

Prestatieveld Huurdersoordeel	2016	2015	2014
Nieuwe huurders	7,6	8,0	6,9
Huurders met reparatieverzoek	6,7	6,8	6,9
Vertrokken huurders	7,2	7,4	6,9
Prestatieveld Bedrijfslasten			
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 885	€ 863	€ 1012
Prestatieveld Onderhoud & verbetering			
Totaal geharmoniseerde instandhoudingskosten per verhuureenheid	€ 1785		
Referentie instandhoudingskosten per verhuureenheid	€ 2459		
Prestatieveld Duurzaamheid			
EI	1,99		
Daadwerkelijk gasverbruik (MJ/m ² /jaar)	429		
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid			
Huurprijs huurwoningen (gereguleerd bezit)	€ 502		
Huur/maximaal toegestane huur (gereguleerd bezit)	77,4%		
Ontwikkeling betaalbare voorraad	-0,8%		
Ontwikkeling gereguleerde voorraad	-1,0%		
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	47,3%		
Toewijzingen aan primaire doelgroep	87,3%		
Toewijzingen aan secundaire doelgroep	12,3%		

NB: Indien velden (hokjes) leeg zijn betekent dit dat we met het betreffende prestatieveld en/of in het betreffende benchmarkjaar niet hebben deelgenomen.

Tabel 3.6 Resultaten Aedes benchmark

Onze relatieve positie ten opzichte van andere corporaties, landelijk gezien, leidt er toe dat wij over 2015 een zogenaamde CB-score kregen, C voor wat betreft het huurdersoordeel en B ten aanzien van de bedrijfslasten. We blijven ons inzetten om de dienstverlening aan onze klanten te verbeteren en we maken stappen. Om van elkaar te kunnen leren overleggen we ook met andere corporaties om elkaar op specifieke onderdelen te vergelijken.



VvE-beheer

VvE-beheer werkt in opdracht van 130 besturen van Vereniging van Eigenaren (VvE). In al deze VvE's organiseerden we ten minste één ledenvergadering, stelden jaarrekening en begroting op en vast. Meerjaren onderhoudsplanningen actualiseerden we waar nodig en we zetten groot-onderhoud uit. Door gebruik te maken van de Lean-systematiek maakten we efficiëncyslagen waardoor de doorlooptijd van incasso- en schadedossiers verkortte en het overzicht hierin verbeterde. Aan het beleidsdoel maximaal 5% verwijtbare opzegging voldeden we ruimschoots, van geen enkele VvE ontvingen we in 2016 een opzegging, we voegden zelfs drie VvE's aan de portefeuille toe. Ook aan de doelstelling in de bedrijfsvoering, waarbij de opbrengsten afdoende dienen te zijn om de directe lasten en een deel van de indirecte lasten te dekken, voldeden we.

We vinden het belangrijk om de kwaliteit van de dienstverlening van VvE-beheer te meten. Het voornemen om met minimaal de helft van de VvE's in beheer in gesprek te gaan, voeren we in 2017 uit.

Klantonderzoek en marketing

We willen, binnen de grenzen van het redelijke en onze financiële mogelijkheden, voldoen aan de wensen van de huurder. Om een beter inzicht te krijgen in deze wensen en verwachtingen doen we klantonderzoek.

In 2016 startten we een klantonderzoek dat doorloopt tot in 2017, over de tevredenheid en verwachtingen van onze huurders rond de werkzaamheden van de wijkbeheerder in Lombardijen en Vreewijk. We focussen op werkzaamheden rond zichtbaarheid en veiligheid.

Daarnaast willen we van onze huurders horen hoe ze over diverse onderwerpen denken. Eind 2016 dachten we samen met De Brug na over onder andere uitgangspunten, doelstellingen en randvoorwaarden van een digitaal klantenpanel. In 2017 nemen we het digitaal klantenpanel in gebruik.

3.5 Woonruimteverdeling

Woonruimtebemiddeling

Om woningzoekenden meer keuze, regie en transparantie te bieden om tot een rechtvaardige en optimale match te komen maken we binnen de regio Rijnmond gebruik van één woonruimtebemiddelingssysteem. Bij het adverteren op de website van Woonnet Rijnmond zetten we verschillende aanbodmodellen³ in. Ook bieden we woningen aan via 'directe aanbieding'. Dit laatste gebeurt bij onder andere specifieke doelgroepen, 2^e fase urgenten, in geval van calamiteiten en na tweemaal tevergeefs adverteren.

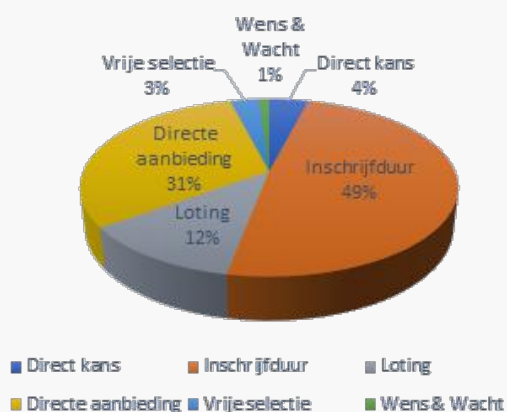
³ **Direct Kans;** Hoe sneller woningzoekende reageert, hoe hoger hij op de lijst komt te staan (mits hij voldoet aan de gestelde eisen).

Woningloting; Na het sluiten van de reactietermijn wordt de woning verloot onder de woningzoekende die voldoet aan de gestelde eisen (woningzoekende met urgentie krijgen voorrang).

Wens&Wacht; Woningzoekende schrijft zich in op een wachtlijst voor een specifieke woning. Aan de eerst wachtende wijst de corporatie de woning toe (mits hij voldoet aan de gestelde eisen).

Inschrijfduur; Corporatie wijst woning toe op basis van opgebouwde inschrijfduur (mits de woningzoekende aan de gestelde eisen voldoet en woningzoekende met urgentie krijgen voorrang).

In het onderstaande taartmodel staat de verdeling tussen de modellen.



Figuur 3.2 Verdeling aanbodmodellen

De meeste woningen adverteerden we met het inschrijfduurmodel. Nadeel van dit model is dat we woningen vaker moeten aanbieden, aangezien ze vaak worden geweigerd. We hebben positieve ervaringen met het wens&wacht model -een soort optiemodel- dat we toepassen in 55+ complexen. We gaan dit model dan ook vaker in 2017 gebruiken bij complexen met een hoge mutatiegraad. De ervaring leert dat we via dit model in deze complexen snel verhuren en daardoor minder leegstand hebben.

We adverteren vrijesectorwoningen op Woonnet Rijnmond, de Havensteder website en via makelaars. Parkeerplekken bieden we via het vrije selectiemodel aan.

Verdeling woonruimte

In 2016 verhuurden wij 2.813 woningen, waarvan 2.380 met een huurprijs tot en met € 710,68 per maand en 433 vrijesectorwoningen (huurprijs boven de € 710,68 per maand). In onderstaande tabel staat een overzicht van onze verhuringen per categorie.



		Huurgrenzen Wet op de Huurtoeslag (Wht)			
		≤ kwaliteits- kortings- grens € 409,92	>kwaliteits- kortings-grens ≤ laagste aftoppings-grens € 409,92 - € 586,86	> laagste aftoppings- grens ≤ hoogste aftoppings- grens € 586,86 - € 628,76	> hoogste aftoppings- grens ≤ liberalisatie- grens € 628,76 - € 710,68
1. Eenpersoonshuishoudens					
< 65 jaar, inkomen ≤	<22.100	227	620	177	9
inkomensgrens Wht					
< 65 jaar, inkomen >	>22.100	6	18	16	296
inkomensgrens Wht					
< 65 jaar, inkomen > DAEB-grens	>35.739	0	0	0	13
65 jaar =>, inkomen ≤	<22.100	27	54	60	4
inkomensgrens Wht					
65 jaar =>, inkomen >	>22.100	3	3	6	20
inkomensgrens Wht					
66 jaar >, inkomen hoger dan	>35.739	0	0	0	1
DAEB-grens					
<i>Totaal</i>		263	695	259	343
2. Tweepersoonshuishoudens					
< 65 jaar, inkomen ≤	<30.000	7	137	86	5
inkomensgrens Wht*					
< 65 jaar, inkomen >	>30.000	0	0	3	64
inkomensgrens Wht					
< 65 jaar, inkomen > DAEB-grens	>35.739	0	0	0	20
65 jaar =>, inkomen ≤	<30.050	0	8	18	2
inkomensgrens Wht					
65 jaar =>, inkomen >	>30.050	0	0	1	15
inkomensgrens Wht					
66 jaar >, inkomen hoger dan	>35.739	0	0	0	3
DAEB-grens					
<i>Totaal</i>		7	145	108	109
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens					
< 65 jaar, inkomen ≤	<30.000	2	39	210	139
inkomensgrens Wht*					
< 65 jaar, inkomen >	>30.000	0	2	2	45
inkomensgrens Wht					
< 65 jaar, inkomen > DAEB-grens	>35.739	0	0	0	8
65 jaar =>, inkomen ≤	<30.050	0	0	3	1
inkomensgrens Wht					
65 jaar =>, inkomen >	>30.050	0	0	0	0
inkomensgrens Wht					
66 jaar >, inkomen hoger dan	>35.739	0	0	0	0
DAEB-grens					
<i>Totaal</i>		2	41	215	193
Eindtotaal		272	881	582	645

Tabel 3.7 Overzicht woonruimteverdeling



Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 moeten we minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden, die bij ons een woning accepteren, huisvesten in woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Van de verhuringen wezen we 97,9% aan huurtoeslaggerechtigden passend toe. Hiermee zorgden we ervoor dat deze woningen voor de doelgroep beschikbaar kwamen. We houden aandacht voor de samenstelling van onze wijken met veel goedkope huurwoningen om een goede mix te behouden. Tot slot blijkt dat het beoordelen van inkomensgegevens van kandidaten zorgt voor een toename in de doorlooptijden.

Staatssteunregeling en middeninkomens

Naast het passend toewijzen gelden ook de overheidsregels van de Staatssteunregeling. Deze regels bepalen dat wij minimaal 80% van onze sociale huurwoningen verhuren aan mensen met een laag inkomen⁴. In 2016 verhuurden wij met 98,4% ruimschoots aan deze doelgroep. Aan huurders met een middeninkomen⁵ mogen we in 2016 voor het eerste jaar maximaal 10% van onze woningen verhuren. Het aantal verhuringen aan de middeninkomens bedroeg 1,3%. In 2017 bekijken we hoe we deze doelgroep beter kunnen bereiken. Aan huishoudens met een inkomen vanaf € 39.874 met een indicatie vanwege een psychische of lichamelijke beperking, mogen we ook maximaal 10% van onze woningen verhuren. Vanwege de geringe vraag van deze doelgroep, verhuurden we aan deze groep slechts 0,3% van onze woningen.

3.6 Huurbeleid

Havensteder zet in op een evenwichtig en gedragen huurbeleid met aandacht voor enerzijds balans in prijs en kwaliteit en anderzijds betaalbaarheid.

Huursombenadering

Per 1 januari 2017 geldt een huursombenadering voor zowel de huurverhoging als de harmonisatie. In onze portefeuillestrategie leggen we de nadruk op het streven naar een juiste prijs-kwaliteitverhouding. We realiseren de huursomstijging met name met de jaarlijkse huurverhoging. Harmonisatie gebruiken we voor woningen die we naar niet-DAEB overhevelen en om de huur van woningen die ver achterlopen op de streefhuur op te trekken.

Met De Brug startten we het overleg over uitwerking van de huursombenadering. We kozen een basis streefhuurpercentage van 85% van de maximale huur voor het harmonisatiebeleid, in combinatie met de huurcategorieën van het passend toewijzen. Dit percentage (85%) is ook leidend bij het uitwerken van de staffel voor de jaarlijkse huurverhoging 2017. Woningen die daaronder zitten krijgen een hogere huurverhoging, woningen die er boven zitten geen huurverhoging of gematigd. Hierdoor groeien de huren van zittende en nieuwe huurders naar elkaar toe en verkleinen de verschillen. We ontvingen van De Brug een positief advies met een aantal aanbevelingen, met name op het gebied van betaalbaarheid. Daar houden we rekening mee bij de uitwerking van de jaarlijkse huurverhoging 2017.

⁴ Tot € 35.739 per jaar, prijspeil 2016.

⁵ Vanaf € 35.739 tot en met € 39.874.

Huurverhoging 2016

Per 1 juli 2016 gold de huursombenadering nog alleen voor de jaarlijkse huurverhoging. We overlegden met De Brug over de uitgangspunten van huurverhoging 2016 en de mogelijke betaalbaarheidsmaatregel hierin. De Brug adviseerde positief over de voorgestelde huurverhoging. Kern is dat we voor het grootste deel van de onze huurders geen of een gematigde huurverhoging doorberekenen. In totaal kregen 8.800 huishoudens geen huurverhoging en 30.000 huishoudens kregen een beperkte huurverhoging van 1%. We bleven hiermee onder de wettelijk maximaal toegestane verhoging van 2,1%.

Categorieën	Aantal verhuureenheden	Bedrag huurverhoging	Percentage huurverhoging
Inkomen $\geq$ € 34.678,-	7.275	146.276	3,7%
Inkomen $<$ € 34.678,-	9.298	142.554	1,0%
BOG/MOG/parkeerplaatsen	2.791	17.970	2,5%
Vrijesectorwoningen	1.570	7.645	0,6%
Diverse	8.914	146	0,0%
Totaal	49.848	314.591	Gemiddeld 1,3%

Tabel 3.8 Huurverhoging 2016

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt van Havensteder. We zien diverse risicogroepen binnen onze primaire doelgroep, zoals alleenstaanden tot 65 jaar (met name jongeren) en gezinnen, in de secundaire doelgroep zijn het met name huishoudens die niet het recht hebben op huurtoeslag. In een dialoog over betaalbaarheid met onze huurders en belanghouders kwamen we gezamenlijk tot de conclusie dat betaalbaarheid verder gaat dan het wonen. Het vraagt een aanpak met meerdere partners. Armoedebeleid is geen taak van woningcorporaties, wij leveren ons aandeel op betaalbaarheid op het gebied van beperken van huur-, energie- en servicekosten en in onze dienstverlening aan onze huurders.

We namen diverse maatregelen om de betaalbaarheid voor onze huurders -zover wij kunnen- te waarborgen:

- *Beperken woonlasten*

Om te waarborgen dat we voldoende betaalbare woningen ook daadwerkelijk beschikbaar hebben, maakten we met de gemeente Rotterdam en Capelle de prestatieafpraak om minimaal 60% van de vrijkomende woningen aan te bieden onder de hoogste aftoppingsgrens. In Rotterdam behaalden we 76% en in Capelle 79%.

We realiseren de norm van passend toewijzen. Hierdoor komen de huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag terecht in de goedkoopste woningen. We bieden aan circa 31.000 huishoudens een woning die we passend toewijzen.

We verlaagden de streefhuurprijs van 14.000 woningen. Hierdoor hebben we meer woningen beschikbaar om de primaire doelgroep en specifieke doelgroepen te bedienen. We bedienen met dit aantal ons recht evenredig deel van de doelgroep in onze werkgebieden.

We voerden diverse duurzaamheidsmaatregelen (onrendabel) door, waardoor huurders lagere woonlasten kregen. Zo zijn er bij circa 1.700 woningen nieuwe hr107 ketels geplaatst. We brengen 495 woningen naar label A en 29 woningen naar label C.

We faciliteren de energiecoaches in Vreewijk, Crooswijk en Capelle (Trime), waardoor bewoners bewuster omgaan met energie en ze naar verwachting 10% besparen op hun energiekosten.

- **Hulp bieden**

Onze budgetcoach helpt huurders met betalingsproblemen. Bij ernstige problematiek verwijzen we door naar Sociaal Wijkteam, bewindvoerder of Kredietbank. De beste resultaten boekten we met de doelgroep huishoudens met kinderen, ze zijn gemotiveerd om problemen aan te pakken. We kregen lastiger grip op de doelgroepen studenten en alleenstaande mannen.

Huurincasso

Het incassoproces richtten we in op het voorkomen van nieuwe achterstanden. De geprolongeerde huur ontvangen we nagenoeg geheel voor het einde van de maand. Om de resterende gedeeltes te incasseren zetten we diverse methoden en middelen in, zoals bellen, huisbezoeken, computergestuurde belsysteem "Annabel" en het incassobureau. Als laatste middel dragen we de vordering over aan de deurwaarder.

Naast het positieve gevolg voor onze financiën, draagt het incassobeleid -nog veel belangrijker- bij aan het verminderen van betalingsproblemen bij onze huurders.

Voor een overzicht van het verloop van de achterstanden verwijzen we naar de post huurdebiteuren onder de vorderingen in de toelichting op de geconsolideerde balans van de jaarrekening.

Dossiers met betrekking tot betalingsachterstanden liggen bij vier deurwaarderskantoren. Het streven is om daar waar mogelijk dossiers te sluiten en/of in handen te geven aan de deurwaarder die belast is met herincasso. In 2016 besloten we op termijn met één deurwaarder te werken.

	31-12-2016	31-12-2015
Achterstand bij deurwaarders (x € 1.000)	€ 5.949	€ 7.191
Percentage bij deurwaarder	54,0%	55,0%
Aantal dossiers bij deurwaarder	1.969	2.263
Achterstand bij incassobureau	€ 601.163	€ 703.755
Percentage bij incassobureau	5,5%	5,4%
Aantal dossiers bij incassobureau	508	535

Tabel 3.9 Overzicht deurwaarders en incassobureaus

Huisuitzetting is het laatste wat we willen, maar toch soms moeten doen vanwege overlast of betalingsachterstanden. De vergelijking van het aantal huisuitzettingen in Rotterdam tussen 2015 en 2016, geeft een vertekend beeld. In het laatste kwartaal van 2015 zijn een flink aantal vonnissen niet gelijk uitgevoerd en doorgeschoven naar 2016.

Huisuitzettingen	2016	2015
Rotterdam	192	135
Capelle	67	83
Krimpen aan den IJssel	1	1
Barendrecht	1	0
Albrandswaard	2	0
Totaal	263	219

Tabel 3.10 Aantal huisuitzettingen per gemeente

Huurinkomsten

De huurinkomsten bedroegen een kleine 300 miljoen euro. De realisatie van de huuropbrengsten, na aftrek van kortingen, huurderiving en dergelijke ligt € 2,1 miljoen hoger dan 2015, dit als gevolg van uitstel van de huursombenadering. Voor een specificatie van de huuropbrengsten verwijzen we naar de post huuropbrengsten in de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening van de jaarrekening. De procentueel gemiste huuropbrengst (huurkortingen en huurderiving als gevolg van leegstand) ontwikkelde zich cijfermatig positief ten opzichte van 2015.

We realiseerden € 0,9 miljoen minder huurderiving en huurkorting dan in 2015, voornamelijk door minder sloop en renovatieleegstand. We schoven projecten en hierdoor ook de leegstand door naar latere jaren.

Verhuurleegstand

We willen al onze woningen snel en goed verhuren. Onze ambitie is om de leegstand terug te dringen naar circa 300 woningen en waar mogelijk verder, eind 2016 bedroeg de leegstand 315 woningen. De implementatie van het nieuwe bedrijfssysteem beïnvloedde de eindstand negatief. We onderzoeken of dit effect in 2017 doorzet.

In Capelle merken we de gevolgen van het invoeren van artikel 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Deze wet stelt aanvullende voorwaarden aan geïnteresseerde huurders. In de praktijk blijkt dat het aantal huurders dat aan de aanvullende voorwaarden voldoet zeer gering is. Het gevolg is dat we woningen vaker moeten aanbieden en dus langer leeg staan.

We hebben leegstaande parkeergelegenheden als gevolg van opgelegde parkeernormen. Ons aanbod is groter dan de vraag, wat wordt versterkt door de alternatieve mogelijkheden van goedkoper parkeren. De ambitie om de leegstand terug te brengen naar minder dan 1.100 haalden we nog niet. Hiervoor maken we een plan.

3.7 Samen denken, Samen doen

We vinden het belangrijk dat huurders niet alleen tijdige en gelijkwaardige invloed en zeggenschap hebben op beleid en uitvoering, maar ook (samen met ons) aan de slag zijn in hun woongebouw en woonomgeving. Havensteder wil bewoners meer in hun kracht zetten door ze te betrekken bij en verantwoordelijkheden geven in het beheer, onderhoud en betaalbaarheid van de eigen directe woonomgeving. Dit alles onder de titel 'Samen denken, Samen doen'. We hebben hier veel aandacht aan geschonken in ons bewonersblad De Meerpaal. Allerlei mooie voorbeelden van huurdersinitiatieven geven we zo een podium. Goed voorbeeld doet immers volgen.

Dit samen denken, samen doen realiseren we samen met honderden vrijwilligers die actief zijn in huurdersverenigingen, bewonerscommissies, activiteitengroepen of rondom leefbaarheid. We bedankten ze daarvoor met een vrijwilligersmiddag op de SS Rotterdam.

Huurdersorganisaties

We overlegden met de huurderskoepel De Brug, de huurdersorganisaties op gebiedsniveau en de vele bewonersorganisaties op complex- of straatniveau over diverse onderwerpen.

Aan De Brug vroegen we in 2016 formeel advies op de volgende onderwerpen:

- Huurprijsbeleid 2016;
- Portefeuillestrategie 2016-2025;
- Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB;
- Huursombenadering 2017.



In 2016 ronden we het BOD aan de huurders af, waarin we afspraken maakten met De Brug in lijn met ons Koersplan 2013-2017. Vanaf 2017 zullen de prestatieafspraken grotendeels het BOD vervangen. In het kader van de Top 3 Ergernissen dienden huurders ruim vijftig initiatieven in. Een commissie van huurders beoordeelde de aanvragen namens De Brug. Ruim twintig aanvragen werden gehonoreerd, zoals elektrische deurdrangers, gladde galerijen, een afsluiting van een parkeerterrein en het plaatsen van deurspionnen. In 2017 besluiten we of we nieuwe aanvragen in behandeling nemen.

In april 2016 openden we het nieuwe huurderskantoor in Capelle, waar de huurdersverenigingen en bewonerscommissies van Capelle kosteloos gebruik kunnen maken van alle (vergader)faciliteiten die het pand biedt en van een digitaal archief. Met één gezamenlijke ruimte, in plaats van per organisatie een ruimte zetten we participatiegeld efficiënter en effectiever in.

Samen denken, Samen doen programma

Samen denken, samen doen groeide in 2016 uit tot een programma dat we de komende jaren breed binnen Havensteder uitrollen, samen met onze huurders en huurdersorganisaties. Dat vraagt wat van de medewerkers en onze organisatie.

Proeftuin

Havensteder en De Brug namen deel aan de 'Proeftuin Versterken Huurdersparticipatie' van Aedes en de Woonbond. We kozen voor de programmalijn 'Samenwerking in beleidsprocessen; van klankbord naar belangenbehartiger'. We lieten ons inspireren door voorbeelden uit het land en keken kritisch naar ons zelf en onze samenwerking. Tegelijkertijd gingen we ook op een nieuwe manier aan de slag, namelijk vroegtijdig, als gelijkwaardig partner, in co-creatie.

Zowel De Brug als Havensteder zien de meerwaarde van deze nieuwe manier van samenwerken. Echte invloed zit aan de voorkant van een beleids- of planproces, waarbij andere manieren van samenwerken en huurdersconsultatie nodig zijn.

We vatten de lessen uit de Proeftuin als volgt samen:

"Goede participatie start bij het opstellen van een gezamenlijke agenda. Havensteder richt het beleidsproces zo in dat De Brug qua beleidsruimte, tempo, beschikbare middelen en informatiedeling als volwaardig procespartner kan functioneren. De Brug prioriteert haar inzet op basis van gevolgen van het beleid voor de huurder en de beïnvloedingsruimte die het proces biedt."

Dat betekent voor Havensteder	Dat betekent voor De Brug
• Jaarplanning opstellen • Vertrouwen geven • Serieus nemen • Proactieve en open houding naar huurdersorganisaties hebben • Ruimte geven (inhoud en tijd) • Vroegtijdig betrekken/co-creatie • Creatieve inzet van middelen verder ontwikkelen • Werken aan mindset (huurder centraal) ○ HRM ○ Communicatie ○ Beslisdocumenten • Aandacht voor relatie hebben • Continue feedback op de samenwerkingsrelatie geven • Faciliteren • Langer proces accepteren	• Jaarplanning opstellen • Vertrouwen geven • Proactieve en open houding naar Havensteder én achterban hebben • Prioriteiten bepalen • Hogere werkdruk • Invloed via andere werkvormen en middelen uitoefenen • Ontwikkelen nieuwe vaardigheden (van adviseur eindspraak naar regisseur huurdersinvloed) • Van klant naar (co)producent • Aandacht voor relatie hebben • Continue feedback op de samenwerkingsrelatie geven • Ondersteuning

Tabel 3.11 Uitgangspunten samenwerking

Samen denken (van co-creatie tot invloed) resultaat

- **Prestatieafspraken**
2016 was het eerste jaar van de prestatieafspraken nieuwe stijl in Rotterdam, een waardevol, maar intensief proces. Punt van aandacht voor de komende cyclus is het proces zo inrichten dat we overbelasting voorkomen van de bestuursleden.
Dwars door het proces van de prestatieafspraken speelde in Rotterdam de discussie over de Woonvisie en met name de sociale voorraad in Rotterdam. Op initiatief van Havensteder en vier andere woningcorporaties in Rotterdam vond de 'dialoog over de toekomst van het wonen in Rotterdam' plaats met hun huurdersorganisaties en andere belanghouders. Daarnaast maakten een aantal Rotterdamse huurdersorganisatie (waaronder De Brug) zich hard voor een woonreferendum.
- **Koersplan**
We werken samen met De Brug aan het Koersplan 2017-2021. We hielden (dialoog)bijeenkomsten over diverse thema's zoals betaalbaarheid, duurzaamheid, inclusieve stad en wonen-zorg met belanghouders.
- **Digitaal Klanten Panel**
Samen met De Brug startten we met de ontwikkeling van een Digitaal Klantenpanel. Dit is niet alleen een interessant instrument voor Havensteder, maar ook voor De Brug bij het consulteren van haar achterban.
- **Onderhoud**
Op gebied van onderhoud en renovaties betrekken we onze huurders meer en meer aan de voorkant, bijvoorbeeld bij grootonderhoudsplannen of het selecteren van een aannemer. Het leverde betere plannen en meer draagvlak op in Ommoord, Bospolder-Tussendijken en Vreewijk.

Samen doen resultaat

- *Thuisgevoel*

Met het project Thuisgevoel knappen we samen met bewoners portieken in de Wiekslag op. Ontmoeting en verantwoordelijk voelen voor eigen portiek, het voorportaal van de woning, staan hierbij centraal. Een ander voorbeeld is de samenwerking met Buurcare, waar bewoners hun (verborgen) talenten en kwaliteiten inzetten bij het beheer van woningen. Buren ontmoeten elkaar en bewoners en Havensteder knapten en fleurden de gezamenlijke ruimten op. In 2017 evalueren we de pilot Buurcare. Een dergelijke aanpak ontwikkelen we ook met stichting Freehouse in de Landbouwbuur en met Creatief beheer in het Oude Noorden. In de Agniese buurt, voerden we in het afgelopen jaar vijftig portiekgesprekken, over de vraag of mensen prettig wonen in hun portiek, welke initiatieven er leven en wat er verbeterd kan worden. In de zogenaamde Tentjesaanpak in het Oude Noorden gingen we samen met netwerkpartners in gesprek met huurders en particulieren op locatie.

- *Prettige woonomgeving*

Nieuwe huurders in ZoHo, kwamen bijeen om plannen te maken om jongeren in hun bedrijf te betrekken en samen met deze jongeren het naastgelegen terrein op te knappen in het kader van leefbaarheid.

In Prins Alexander participeren we in het buurtnetwerk LeeftSamen, dat huurders met een hulp vraag en mensen die iets willen betekenen bij elkaar brengt, een eigentijdse manier van burenhulp.

Veel Vreewijkers maakten het 100 jarig bestaan van Tuindorp Vreewijk tot een groot succes. Havensteder stelden een pand beschikbaar, we organiseerden met AIR en de Stichting '100 jaar Vreewijk' een symposium over Vreewijk en plantten bomen terug in de tuinen van bewoners. Met behulp van de subsidie vernieuwende participatie vanuit BZK startten we afgelopen jaar op een braakliggend terrein in de Landbouwbuur een aantal initiatieven rondom stadslandbouw, om ontmoeting te organiseren wat kan leiden tot prettiger wonen.

Het crowdfundingplatform MaakCapelle.nl groeide in 2016, mede doordat via MaakCapelle.nl de wijkoverlegplatforms ook gemeentelijke activiteitenbudgetten fund.

Samen met de bewoners maakten we een ontwerp voor een tweetal binnenterreinen -inclusief klimaatadaptieve maatregelen- en een speel-/parktuin in Noord.

Zo'n honderd Havensteder-medewerkers deden op 4 oktober 2016 mee aan 'Havensteder Doet!': een initiatief van Havensteder om, samen met bewoners, de woonomgeving te verbeteren. We pakten acht projecten beet, waaronder het opknappen van binnenterreinen en portieken.

- *Wooncoöperatie*

Samen met de huurders van Centraal Wonen De Bonvivant in Capelle onderzochten we hun wens om hun woongebouw van ons aan te kopen en een wooncoöperatie te beginnen. In 2017 doen we als duo mee in de pilotlijn wooncoöperaties van Platform 31.

- *Energiebewust*

Havensteder doet mee aan het Europese project 'TRIME', waarin betaalbaarheid, participatie en duurzaamheid samenkomen. Als energieambassadeur helpen huurders andere bewoners energie te besparen door in de wijk advies, tips en gadgets te geven waarmee ze energie kunnen besparen. In ruil daarvoor geven ze twee keer per maand hun meterstanden door, hiermee wordt de energiebesparing direct zichtbaar. In Capelle, Crooswijk en Vreewijk werken we inmiddels met 11 ambassadeurs en 44 huurders doen mee.



3.8 Leefbaarheid

Een leefbare woonomgeving draagt bij aan het woongenot van onze bewoners. Om de leefbaarheid in onze buurten en woongebouwen op peil te houden werken we samen met onze partners in de wijk op het gebied van schoon, heel en veilig, woonoverlast en de toenemende wateroverlast.

Schoon, heel en veilig

We besteedden veel aandacht aan het schoon, heel en veilig houden van ons bezit. Nieuw is dat alle wijkbeheerders kennismakingsgesprekken voeren met nieuwe bewoners om onze bewoners nog beter te leren kennen, maar ook met het oog op leefbaarheid, participatie en juiste bewoning.

In het kader van het Rotterdamse project High Impact Crime kreeg het groen in de Homerusbuurt in Lombardijen een opknappbeurt en vervingen we hang- en sluitwerk in Vreewijk. In samenwerking met gemeente, politie en bewoners uit Buurt Bestuurt halveerden we hier het aantal woninginbraken.

Een betere kwaliteit van de buitenruimte draagt bij aan het vergroten van de veiligheid en leefbaarheid. We behaalden resultaat met het beter verlichten van achterpaden en de uitrol van 'De vervuiler betaalt'. In Vreewijk speelt groen een belangrijke rol in het woongenot, we actualiseerden in 2016 de tuinclausule.

Ook leegstand brengt veel onveiligheidsgevoelens met zich mee. Door een intensieve aanpak en creatieve samenwerkingen verminderden we de leegstand van incurante woningen en bedrijfspanden in Vreewijk, Lombardijen en Bospolder-Tussendijken. Onder andere door het ombouwen van een aantal incurante bedrijfspanden naar woningen. In Vreewijk losten we de krakersproblematiek vrijwel geheel op. Om het thuisgevoel te versterken pakte Havensteder, in nauwe samenspraak met onze bewoners, veel portieken en bergingsgangen aan.

In Schiebroek stelden we in samenwerking met Vestia en Gemeente Rotterdam een wijkconciërge aan, die actie onderneemt zowel in en rond onze woongebouwen, als in de buitenruimte van de gemeente. We openden samen met de stadsmarinier van de gemeente Capelle een steunpunt in de Hoeken. Dit droeg bij aan een sterke verbetering van de veiligheidsbeleving en het beheer in dit gebied. In Bospolder-Tussendijken werkten we samen met ondernemers en bewoners aan de leefbaarheid van het gebied in de Delfshavencoöperatie.

Havensteder zocht de samenwerking met sociaal ondernemers zoals HotspotHutspot en het Naaiatelier. Dit zijn belangrijke ontmoetingsplekken in de wijk waar bewoners met elkaar werken en in gesprek komen. Een deel van de deelnemende huurders volgt inmiddels een opleiding om door te stromen naar werk.

Woonoverlast

We zetten ons in om woonoverlast te voorkomen en bestrijden, zowel in het belang van de overlastveroorzaker als de omwonenden. We zien woonoverlast (onder andere als gevolg beperktere begeleiding bij huurders met zorg-problematiek) en multiproblematiek toenemen. Havensteder zoekt daarom in veel wijken actief de samenwerking op met netwerkpartners. Zo werken we samen met de Woonoverlastcoördinatoren in Alexander/Schiebroek, Bureau Frontlijn in Rotterdam-Zuid en in het Eropaf-team in Capelle. In Rotterdam en Capelle zetten we Buurtbemiddeling in om de lichtere vormen van burenoverlast op te lossen met behulp van de inzet van geschoolde vrijwilligers. In het Lage Land legden we huis-aan-huisbezoeken af met Buurtwerk, participeerden in een platform armoedebestrijding en in het spreekuur met partners in het Huis van de Wijk (buurthuis nieuwe stijl). We signaleren over hulpbehoevende situaties bij de Sociale Wijkteams. De aanpak van woonfraude kreeg in 2016 hernieuwde aandacht, we losten in Rotterdam Zuid en Crooswijk veel zaken op.



3.9 Gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling pakken we zoveel mogelijk samen met onze partners in de wijk op. We gingen diverse samenwerkingen aan.

We participeren in het Programma Oost van de gemeente Rotterdam. In dit programma is aandacht voor leefbaarheid, veiligheid en buitenruimte voor de wijken in Rotterdam-Alexander. Daarnaast namen we deel aan de gezamenlijke aanpak van sleetsheid in Oosterflank onder de werktitel Mooisterflank,

In de Wijkaanpak Schiebroek werken we samen met onze partners aan schuldenproblematiek en “Beter Wonen”. In het voormalig verzorgingstehuis Wilgenstaete verbeterden we de brandveiligheid en werkten we aan het opvullen van de lege etages.

In het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) sloten we in de zomer van 2016 een convenant met de gemeente om de aanpak te versnellen. Hierin zetten we heffingskorting in ten behoeve van de verbetering van de beeldkwaliteit van de woningen in Vreewijk en bekrachtigden we de afspraak met de gemeente over de aanpak buitenruimte door de gemeente. De verbeteraanpak van Vreewijk kreeg in 2016 verder gestalte. Waaronder de renovatie van de woningen aan het Reigerpad en de Weimansweg en we startten de voorbereidingen van de grote verbetering van de woningen aan het Eiberpad en het Wolvepad.

In Crooswijk startten we met de voorbereidingen voor de renovatie van de Hugo de Grootstraat en startte de bouw van het nieuwbouwproject HadeKa (Hendrik de Keyser). Hiermee kunnen de Crooswijkers wooncarrière te maken in hun wijk. In het eerste kwartaal van 2017 is het gereed voor bewoning. Bewoners, Gemeente Rotterdam, Havensteder en andere wijkpartners hebben het voormalige buurthuis de Branding nieuw leven ingeblazen en omgevormd tot het Huis van de Wijk (buurthuis nieuwe stijl).

De Gemeente Rotterdam gaat in co-creatie een integraal verbeterplan maken voor Oud-Crooswijk samen met de wijkpartners. Voor Havensteder is dit een belangrijke ontwikkeling, we hebben een groot belang bij een extra investering in deze wijk.

Het Zomerhofkwartier (ZOHO) transformeerde door een flexibele manier van beheer en verhuur aan ontwerp- en creatieve (maak)bedrijven in een levendig experimentgebied. ZOHO raakte door deze aanpak bekend als dé creatieve plek in het centrum van Rotterdam. Nu de economie weer aantrekt willen marktpartijen graag met Havensteder en de Gemeente Rotterdam de herontwikkeling van het gebied oppakken. Daarom ontwikkelen we weer ‘permanenter’ plannen voor het gebied met Gemeente Rotterdam en huidige ondernemers.

Door de klimaatverandering is wateroverlast steeds vaker een issue. In Schiebroek Zuid, het Zomerhofkwartier, de Agniese buurt, Lombardijen en Bospolder-Tussendijken werken we met de gemeente, bewoners en andere partners (o.a. Hoogheemraadschap) aan oplossingen.

In Capelle startten we in 2016 met de afronding van het grootonderhoud in Schollevaar. Samen met de gemeente zetten we het aanbestedingsproces voor de herontwikkeling van de Hovenbuurt door een marktpartij op. Tevens onderzoeken we met de gemeente de toekomst van de kwetsbare voorraad in de Florabuurten. Dit naar aanleiding van een rapport van de Raadscommissie Wonen van de Capelse gemeenteraad.

Wijkvisies

We stelden negen wijkvisies op, die antwoord geven op de vraag wat er nodig is om in de toekomst leefbare wijken en goede woningen te houden, wijken waar bewoners prettig wonen. De wijkvisie geeft aan waar we willen staan met ons vastgoed over 10 jaar, de stip op de horizon. Ook beschrijven we op hoofdlijnen de ambities die uiteindelijk moeten leiden tot maatregelen om deze stip te bereiken. De wijkvisies toetsten we aan de portefeuillestrategie. Na een consultatie met huurdersorganisaties en belanghouders, stelden we de wijkvisies vast. Vervolgens benoemden we in uitvoeringsprogramma's de te nemen maatregelen.

3.10 Prestatieafspraken

Havensteder sloot in 2016 prestatieafspraken voor het jaar 2017 af in zes gemeenten conform de vereisten uit de Woningwet 2015. Dit leverde een belangrijke bijdrage aan onze democratische legitimatie.

Prestatieafspraken	Prestatieafspraken Nieuw afgesloten	Prestatieafspraken Lopend
Rotterdam	2017	2015+2016
Capelle		2016+2017
Barendrecht	2017	
Albrandswaard	2017	
Lansingerland	2016+2017	
Krimpen aan den IJssel	2017	
Hellevoetsluis	2017	

Tabel 3.12 Overzicht prestatieafspraken per gemeente

We maakten afspraken met de huurdersvertegenwoordigingen en de desbetreffende gemeente en zochten naar een passende werkwijze, zowel qua proces, vorm als inhoud.

De Brug en de bewonersvertegenwoordiging Lansingerland waren een gelijkwaardige partner aan tafel en leverden een bijdrage aan concrete afspraken in het belang van onze huurders. In 2015 nam de Huurdersraad Capelle al haar aandeel in de prestatieafspraken. We keken gezamenlijk naar welke opgaven en prioriteiten ieder had en welke doelen in de gemeente bereikt dienden te worden. Uitdaging voor 2017 is om het proces minder tijdrovend voor alle partijen te laten verlopen.

We maakten afspraken over onder andere:

- Beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad;
- Betaalbaarheid;
- Kwaliteit van de voorraad, inclusief duurzaamheid;
- Wonen-zorg.

3.11 Zienswijze DAEB/niet-DAEB

Als onderdeel van het opstellen en indienen van het ontwerp scheidingsvoorstel Diensten van Algemeen Economische belang (DAEB)/niet-DAEB vroegen we aan de gemeenten -waar we werkzaam zijn-, De Brug en aan al onze MOG-huurders een zienswijze op het ontwerp scheidingsvoorstel (zie paragraaf 5.3 voor meer informatie omtrent het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB). Van alle partijen ontvingen we een positieve zienswijze, een bevestiging van onze maatschappelijke legitimatie.



3.12 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Social Return On Investment (SROI)

We vroegen in 2016 28 partners, met wie we een contract aangingen, een bijdrage te leveren aan het verbeteren van arbeidskansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hiervoor zetten zij arbeidsplaatsen -tijdens het werk aan ons vastgoed- in, of vervullen vacatures in de eigen bedrijfsvoering. Dit leidde in 2016 tot 40 werkervaringsplaatsen, waarmee we een bijdrage leverden aan het behalen van de doelstelling van vier Rotterdamse woningcorporaties: het creëren van 250 werkervaringsplaatsen in 2016. Dit noemen we social return on investment (SROI). In onze eigen bedrijfsvoering behaalden we ook social return door opdrachtverstrekking aan organisaties met een maatschappelijke doelstelling. Veelal in de vorm van een vrijwilligersvergoeding, vergoeding van materiaal of Irischeques. We werken onder andere samen met WMO Radar, die een klusteam van wijkbewoners in Delfshaven begeleidt. Wijkbewoners met een afstand tot de arbeidsmarkt knappen portieken op en leren zo een vak. In 2016 heeft het klusteam geleid tot twee arbeidsplaatsen bij partners van Havensteder. Een ander voorbeeld is de samenwerking met Stichting Nieuwe Kans in Crooswijk, zij leiden jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt op en begeleiden ze naar werk. Zij verzorgen voor ons het schilderen van bergingsgangen en schoffelen van achterpaden.

Ook het beschikbaar stellen van ons vastgoed aan sociale ondernemers leidde tot social return. Voorbeelden hiervan zijn HotspotHutspot en Naaiatelier. De focus daarbij ligt op sociale activering van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. In 2016 waren bij de Hotspot Hutspot locaties in Crooswijk en Lombardijen zo'n 40 mensen actief en bij het naaiatelier in Lombardijen zo'n 25. Via het naaiatelier krijgen wijkbewoners de kans een opleiding te volgen. In 2016 startten 13 personen de opleiding, waarvan er in ieder geval één persoon doorstroomde naar een vast dienstverband. In Crooswijk startten we de werving voor een naaiatelier, in navolging van het succes in Lombardijen.

3.13 Verbindingen

Havensteder heeft een achttal verbindingen, in de vorm van dochterondernemingen of deelnemingen in andere rechtspersonen. In alfabetische volgorde kent Havensteder in 2016 onderstaande verbindingen:

1. Com.wonen FBI B.V.
2. Stichting Durban Rotterdam Housing Project
3. Hofbogen B.V.
4. Stichting I Tech You
5. Combinatie Pompenburg V.O.F.
6. Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.
7. Verolme Boulevard B.V.
8. WOM Mathenesserkwartier B.V.

Bijlage 1 biedt inzicht in de aard van de werkzaamheden en de financiële situatie van verbindingen. Eveneens staat hier aangegeven in hoeverre de activiteiten, die de verbinding ontplooit, zijn toegestaan en of deze een relatie hebben met de portefeuillestrategie van Havensteder. Naast de vermelde verbindingen participeert Havensteder in enkele honderden VvE's. Hieronder lichten we de belangrijkste verbindingen nader toe.



Hofbogen B.V.

Hofbogen B.V. is op 22 december 2005 opgericht met als doelstelling het zorgdragen voor een nieuwe toekomst voor het 1,9 kilometer lange monumentale Hofpleinspoortracé in Rotterdam. Door het bieden van kansen aan gewenste bedrijvigheid onder en eventueel op de spoorbogen en in de twee stations van de Hofpleinlijn verbetert de leefbaarheid in de buurt en versterkt de wijkkracht rond het tracé. De vennootschap verhuurt bedrijfsruimten onder de bogen. Met de betrokken partijen bereikten we overeenstemming over het opstellen en uitvoeren van een plan voor het ontmantelen en lekvrij maken van het dak en het herstellen en verhuurbaar maken van in slechte staat verkerende boogruimten. Na een intensieve renovatie vestigde zich een restaurant in het voormalig Station Bergweg. Hiermee kreeg de directe woon- en leefomgeving een stevige kwaliteitsimpuls. Het aanhouden van deze verbinding staat de wet toe, maar heeft geen relatie met de portefeuillestrategie van Havensteder. Om deze reden ontwikkelden we een exit-strategie, waarbij we op termijn afscheid nemen van dit bedrijfs-onroerend goed.

Verolme Boulevard B.V.

Verolme Boulevard B.V. is een gezamenlijke onderneming van Havensteder en Dura Vermeer Bouw Zuid. De doelstelling van deze B.V. is het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, beheeren, ontwikkelen, renoveren, in stand houden, verhuren, exploiteren, realiseren, verkopen van onroerende zaken op de Verolme- en YVC-terrein, een ontwikkellocatie voor woningbouw in Rotterdam/Ridderkerk. De terreinen verhuurt de B.V. tijdelijk en op termijn vindt een ontwikkeling plaats naar woningen. De vennootschap verleende per 1 juli 2015 op het grootste deel van haar terrein een recht van opstal aan de Stichting Exploitatie Verolme Boulevard. Deze stichting betaalt hiervoor een retributie aan de vennootschap. In 2016 lag de focus van de werkzaamheden op het optimaliseren van de exploitatie zowel op het terrein van het beheer als de verhuur. Het aanhouden van deze verbinding als louter grondpositie staat de wet toe en heeft, vanwege de mogelijkheden tot verjonging in relatie tot de transformatieopgave, ook een relatie met de portefeuillestrategie van Havensteder.

WOM Mathenesserkwartier B.V.

De doelstelling van de WOM Mathenesserkwartier is het verwerven, verbeteren, exploiteren van panden als WijkOntwikkelingsMaatschappij in het Mathenesserkwartier in het belang van de volkshuisvesting. De vastgoedportefeuille van de WOM omvat 94 verhuureenheden, uitgesplitst naar 75 woningen en 19 eenheden bedrijfs-onroerend goed. In het afgelopen jaar intensiveerden we samen met de gemeente het beheer in en om bedrijfsruimtes op de Mathenesserweg om zodoende de leefbaarheid van de directe woonomgeving te verbeteren. Het aanhouden van deze verbinding staat de wet toe en heeft een relatie met de portefeuillestrategie van Havensteder. Door middel van uitponden trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.



4. Vastgoed

4. Vastgoed

4.1 Kerndoelen vastgoed

Koersplan 2013-2017:

1. De huurder centraal
2. Betaalbaarheid
3. Thuis in de wijk
4. Onderhoudsnorm en portefeuille duurzaam in balans
5. Eerst verdienen dan uitgeven
6. Organisatieontwikkeling

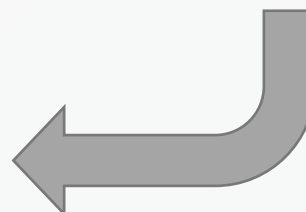


Kadernotitie 2016:

1. Consequenties nieuwe woningwet
2. Legitimatie
3. Betaalbaarheid (Beschikbaarheid en Kwaliteit)
4. Assetmanagement
5. Implementatie Primair systeem
6. Basis verder op orde

Bedrijfsplan 2016:

1. De huurder centraal stellen
2. Betaalbaarheid
3. Thuis in de wijk
4. Onderhoudsnorm en portefeuille duurzaam in balans
5. Eerst verdienen en dan uitgeven
6. Organisatieontwikkeling



De huurder centraal / Betaalbaarheid / Thuis in de wijk / Onderhoudsnorm en portefeuille duurzaam in balans / Eerst verdienen en dan uitgeven

Onze vastgoedportefeuille sluit aan op de vraag van onze huidige en toekomstige bewoners. We werken aan duurzame en toekomstbestendige woningen en wijken. We werken continu aan vernieuwing en verbetering van onze vastgoedportefeuille, waarbij we 'anders denken, anders doen' en samen optrekken met partners centraal stellen.

Onze vastgoedportefeuille rendeert optimaal zowel maatschappelijk als financieel. De vastgoedportefeuille draagt bij aan ons duurzaam verdienmodel.

We dragen bij aan een evenwichtigere woningmarkt in de stadsregio en de doorstroming hierbinnen.

4.2 Portefeuillestrategie

In maart 2016 stelden we een geactualiseerde portefeuille- en financiële strategie vast. De portefeuillestrategie bestaat uit drie onderling samenhangende pijlers, te weten: maatschappij, vastgoed en financiën.

Maatschappij: voldoende woningen voor mensen met een laag inkomen

Op basis van marktonderzoek brachten we de omvang en wensen van onze doelgroep tot 2025 in beeld. We bedienen de primaire en secundaire doelgroep naar recht evenredig deel in Rotterdam en Capelle. In de overige gemeenten handhaven wij voorsnog onze huidige betaalbare portefeuille. We bestemmen daarnaast woningen voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters, grote gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen (extramuraal).

Vastgoed: toekomstbestendige vastgoedportefeuille

Om de maatschappelijke taak te blijven uitvoeren, wil Havensteder ook op de lange termijn beschikken over een goed renderende en evenwichtig samengestelde vastgoedportefeuille. We transformeren de vastgoedportefeuille continu naar eisen van de toekomst. De toekomstbestendige vastgoedportefeuille bouwden we op uit een mix van woningtypes (eengezinswoning of meergezinswoning, met of zonder lift) uit verschillende bouwjaren met uiteenlopende niveaus van kwaliteit en/of comfort. We verkopen, slopen of verbeteren enerzijds de woningen die minder goed aansluiten bij de toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Anderzijds voegen we woningen toe die bijdragen aan de gewenste transformatie via sloop/nieuwbouw, renovatie en aankopen.

Financieel: financieel gezond

We werkten ook een financiële strategie uit, waarbij we gestaag toewerken naar een gezonde financiële huishouding, nu en in de toekomst. Hierbij vonden we een balans tussen onze maatschappelijke, vastgoed en financiële doelstellingen. Onze financiële continuïteit en financierbaarheid vormen onze belangrijkste financiële kaders. Dit meten we af aan de normen die we geformuleerd hebben op de belangrijkste financiële indicatoren: solvabiliteit, loan-to-value (LTV), interest coverage ratio (ICR) en debt service coverage ratio (DSCR). Daarbinnen zetten we beschikbare financieringsbronnen optimaal in om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

Proces

Bij het opstellen van de portefeuillestrategie ging veel aandacht uit naar het informeren en betrekken van interne en externe belanghouders. We stelden de portefeuillestrategie op in een interdisciplinair team van Strategie, Onderhoud en Ontwikkeling en Financieel Management, waarbij we de balans zochten tussen de drie pijlers. Om de portefeuillestrategie te toetsen aan de kennis en ervaringen uit het veld organiseerden we sessies met de wijkteams aangevuld met collega's van de afdeling Wijken en Beleid, BOG, Onderhoud en Projecten en Verkoop. Met het doorlopen van deze zogenaamde beleidsachtbaan toetsten we de resultaten op de drie pijlers en waar nodig en in de tijd realiseerbaar stelden we bij op hun haalbaarheid in de praktijk. We betrokken De Brug en de Raad van Commissarissen actief gedurende het traject. Daarnaast informeerden we de Autoriteit Woningcorporaties, het WSW en de Gemeente Rotterdam en Capelle over de opzet en keuzes van de nieuwe portefeuillestrategie.

Portefeuille informatie

De vastgoedportefeuille van Havensteder bestaat uit woningen, bedrijfsgebouwen en maatschappelijke gebouwen. Ons woningbezit nam met name af door verkoop. In onderstaande tabellen staan de ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille in 2016.

Woningen in exploitatie	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen in exploitatie per 1 januari 2016	42.611	1.614	44.225
Nieuwbouw/renovatie/transformatie/aankoop	71	57	128
Overige mutaties bij	5	5	10
Verkoop	-238	-75	-313
Sloop	0	0	0
Uit door renovatie	-116	-12	-128
Overige mutaties af	-5	0	-5
Herclassificatie	-176	176	0
Her-typing	28	-4	24
<i>Woningen in exploitatie per 31 december 2016</i>	<i>42.180</i>	<i>1.761</i>	<i>43.941</i>

Tabel 44.1 Woningen in exploitatie

Overige eenheden in exploitatie	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Overige eenheden in exploitatie per 1 januari 2016	199	4.959	5.158
Nieuwbouw/renovatie/transformatie/aankoop	0	2	2
Overige mutaties bij	1	36	37
Verkoop	-1	-77	-78
Sloop	0	0	0
Uit door renovatie	-1	-4	-5
Overige mutaties af	-1	-64	-65
Herclassificatie	-68	68	0
Her-typing	-28	4	-24
<i>Overige eenheden in exploitatie per 31 december 2016</i>	<i>101</i>	<i>4.924</i>	<i>5.025</i>

Tabel 4.2 Overige eenheden in exploitatie

Voor het verloop in euro's van het vastgoed in exploitatie gedurende het boekjaar verwijzen we naar de post materiele vaste activa in de toelichting op de geconsolideerde balans in de jaarrekening.

Kenmerken vastgoedportefeuille

In onderstaande tabel splitsen we de vastgoedportefeuille per 31 december 2016 uit naar gemeente. Een groot aandeel van onze vastgoedportefeuille bestaat uit meergezinswoningen gebouwd tussen 1960 en 1989. Met de transformatieopgave in de portefeuillestrategie streven we een verdere mix na qua woningtype en bouwperiode. Het merendeel van onze vastgoedportefeuille ligt in de Gemeente Rotterdam en Capelle. Daarnaast hebben we ook woningen in Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland, Krimpen aan den IJssel en Schiedam.

Gemeente	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Percentage Totaal
Rotterdam	31.177	4.567	35.744	73,00%
Capelle aan den IJssel	9.896	1.812	11.708	23,91%
Albrandswaard	491	18	509	1,04%
Barendrecht	451	63	514	1,05%
Lansingerland	165	223	388	0,79%
Krimpen aan den IJssel	89	0	89	0,18%
Hellevoetsluis	1	0	1	0,00%
Schiedam	11	2	13	0,03%
Totaal	42.281	6.685	48.966	100,00%

Tabel 4.3 Overzicht vastgoedvoorraad

Omvang voorraad sociale huurwoningen

In de portefeuillestrategie borgden we dat we voldoende woningen hebben voor onze doelgroep. In onderstaande tabel geven we de woningvoorraad per huurcategorie weer.

Huurcategorie	2016	Aandeel (%)	2015	Aandeel (%)
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (< €628,76)	34.163	77,75%	34.630	78,30%
Tussen 2 ^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€628,76 - €710,68)	6.819	15,52%	7.085	16,02%
Boven liberalisatiegrens (> €710,68)	2.544	5,79%	2.097	4,74%
Onzelfstandige/Overige eenheden	415	0,94%	413	0,93%
Totaal	43.941	100,00%	44.225	100,00%

Tabel 4.4 Omvang voorraad sociale huurwoningen

4.3 Assetmanagement

In 2016 werkten we aan het opzetten van assetmanagement binnen Havensteder. Zo bezochten we collega corporaties en particuliere beleggers om ervaringen uit te wisselen. Om Havensteder bekend te maken met assetmanagement gaven we een aantal trainingen aan geïnteresseerde collega's, het directieteam en de RvC.

Eén van de doelen van assetmanagement is om de portefeuillestrategie te realiseren. Assetmanagement helpt hierbij door o.a. de streefhuren van de complexen aan te passen, en de juiste complexen te verkopen of behouden. Bij de selectie van het verkoopprogramma is de Complex Prestatie Analyse (CPA) een belangrijk hulpmiddel. CPA biedt de mogelijkheid om heel bewust te bepalen hoe een complex maatschappelijk, financieel en qua vastgoed presteert. In 2016 beoordeelden we onze verkoopportefeuille opnieuw en pasten deze aan.

Met collega's van verschillende directies en afdelingen maakten we een start met de zogenaamde 'complexensessies'. Op basis waarvan we een aantal complexen uit de verkoop haalden. Deze willen we graag behouden omdat ze bijvoorbeeld goed zijn voor onze doelgroep of toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Daarnaast ondersteunde assetmanagement bij de totstandkoming van de marktwaardewaardering en het verder op orde brengen van onze vastgoedadministratie.

4.4 Meerjaren Investerings-, desinvesterings- en onderhoudsbegroting (MIDOB)

Om invulling te geven aan de huidige portefeuillestrategie actualiseren we jaarlijks de Meerjaren begroting voor Investerings-, Desinvesterings- en Onderhoud (MIDOB). De MIDOB betreft een weergave van alle investerings-, desinvesterings- en onderhoudskasstromen welke de komende vijf jaren nodig zijn om invulling te geven aan onze portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie vertaalden we naar een ontwikkelprogramma/transformatieprogramma en instandhoudingsprogramma. Het instandhoudingsprogramma bestaat uit Dagelijks Onderhoud (DO) en diverse onderhoudsprogramma's, waarin we ook thema's als Duurzaamheid, Veiligheid & Gezondheid en Wonen & Zorg integreerden.

Ontwikkelen (Investeren)

Ontwikkelen richt zich op onze transformatieopgave in de vastgoedportefeuille. Hierbij creëren we daadwerkelijk nieuwe product-marktcombinaties. De maatregelen die we hierbij inzetten zijn sloop/nieuwbouw, renovaties en grootschalige transformaties.

Nieuwbouwprojecten

We startten met het project HaDeKa (Hendrik de Keyser).

Renovatie- en of verbeterprojecten

We leverden zeven renovatie- en/of verbeterprojecten op in Crooswijk, Vreewijk, Bospolder-tussendijken, Noord en Feijenoord, bestaande uit 701 verhuureenheden, met name DAEB-segment. Er zijn twee verbeterprojecten in uitvoering, te weten Sinclair Lewis-/Eliotplaats en Schollevaar.

Er vond een onderschijding op de dekking projectontwikkeling plaats. Dit is in lijn met het tempo van de projectentrein, waarvan het na de crisis enige tijd kostte om weer op gang te brengen. Om het programma in 2017 -en daarmee de dekking projectontwikkeling- te realiseren, stelden we een actieplan op. Het actieplan focust zich op vier onderdelen, te weten organisatie, programma, instrumenten en omgeving:

- We herstructureren de organisatie van de afdeling Onderhoud & Projectmanagement, vanaf 1 april 2017 operationeel;
- We zetten in op een vijfjarig programma waardoor de voorbereiding van projecten eerder kan starten;
- We herzien het ontwikkelproces, programmamanager als -aanjager en assetmanagement in positie;
- We intensiveren de relatie met de gemeente en bouwen de ingezette lijn met marktpartijen verder uit (eerdere betrokkenheid, waarbij de markt meer doet en wij minder).

Verkoop (Desinvesteren)

Verkoopstrategie

We verkopen woningen die minder goed aansluiten bij de toekomstbestendige vastgoedportefeuille (transformatieopgave). Daarnaast gebruiken we de opbrengsten van verkoop voor nieuwe investeringen en het verbeteren van onze balansratio's. Bij verkoop richten we ons met name op het regulier uitponden van woningen. Een belangrijke reden om ons met name op uitponden te focussen is dat we per woning een hogere opbrengst realiseren. Slechts een klein deel van de verkopen realiseren we via dispositie, bijvoorbeeld een klein complex waarbij een flinke technische ingreep noodzakelijk is.



Verkoopbeleid

Het afgelopen jaar richtten we ons bij de verkoop van woningen aan particulieren op een gewijzigde prijsstrategie. Vanwege de sterk verbeterde marktomstandigheden voor de verkoop van woningen, schaften we de verkoop met korting af. We werkten aan een nieuwe positionering onder de noemer KoopZeker. KoopZeker gaat over de kwaliteit, service, zekerheid en keuzevrijheid op de woningen die we verkopen.

Voor dispositie/complexgewijze verkoop implementeerden we een nieuw protocol. Dit geeft helderheid en structuur aan het proces en draagt in belangrijke mate bij aan in control en compliant zijn van het proces.

Verkoopprogramma

In het verlengde van de nieuw vastgestelde portefeuillestrategie herijkten we het verkoopprogramma. Dit leidde tot een aanpassing van de verkoopvijver (meer incourant bezit, minder eengezinswoningen).

Het programma voor complexgewijze verkoop richt zich met name op panden die technische onvolkomenheden hebben. We verkopen deze panden met opknapverplichting en kettingbeding. Dit draagt bij aan de transformatieopgave naar een meer toekomstbestendige vastgoedportefeuille.

Verkooprealisatie

De aanpassingen in het verkoopbeleid en het verkoopprogramma hadden een negatief effect op de aantallen verkopen in 2016. De verbeterde woningmarkt heeft deze effecten deels opgevangen. De reguliere verkopen en verkopen aan zittende huurders laten een kleine plus zien ten opzichte van de begroting. In de realisatie cijfers van de reguliere verkopen is het effect van de verbeterde woningmarkt goed zichtbaar. Waar in het eerste kwartaal van 2016 de gemiddelde verkoopprijs nog onder de gemiddelde taxatiewaarde lag (98%) sloeg dit richting het vierde kwartaal om in een gemiddeld hogere prijs ten opzichte van de taxatiewaarde.

We verkochten de laatste woningen uit de voorraad nieuwbouwwoningen.

Het traject van de complexgewijze verkopen is een langdurig verkooptraject, waarbij we ook externe goedkeuring op de verkoop moeten krijgen. Door de lange duur van deze verkooptrajecten realiseerden we de begroting van 2016 niet en schuiven we deze voor een deel door naar 2017.

Aan de doelstelling in de bedrijfsvoering, waarbij de directe lasten en een deel van de indirecte lasten lager zijn dan een vastgesteld percentage van de verkoopopbrengsten, voldeden we.

Voor de verkoopopbrengsten verwijzen we naar de post nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille in de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening in de jaarrekening.

Instandhouden (Onderhoud)

Via diverse instandhoudingsprogramma's voegen we kwaliteit toe om de woningen te laten voldoen aan de eisen van nu en de toekomst. In het instandhouden voeren we naast dagelijks- en regulier (planmatig) onderhoud (al dan niet in VvE's en door middel van contracten) ook een aantal thematische programma's uit, te weten: duurzaamheid, veiligheid & gezondheid, wonen & zorg. In 2016 verantwoordden we een bedrag van € 78,4 miljoen aan het instandhouden, waarmee we de technische kwaliteit van de portefeuille verbeterden. Eind 2016 voldoet 91% van de totale portefeuille aan de Havensteder referentiekwaliteit, ten opzichte van 84% in 2015.

Voor een specificatie van de onderhoudslasten verwijzen we naar de post lasten onderhoudsactiviteiten in de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening in de jaarrekening.



Planmatig onderhoud

Budget en realisatie planmatig onderhoud kwamen in 2016 overeen. Het uitgevoerde planmatig onderhoud droeg eveneens bij aan de bovengenoemde stijging van de referentiekwaliteit.

Contracten

De realisatie voor contracten sloot op 100%. Door het jaar heen traden er wijzigingen op door optimalisatie van onze contracten. De wijzigingen toetsten we aan de vastgestelde begroting en vingen we hierin op. Elke maand herijken we de prognose om te kunnen sturen op het variabele deel binnen contracten.

Dagelijks Onderhoud

De budgetverantwoordelijkheid en aansturing van dagelijks onderhoud en inkoop zat tot oktober 2015 bij twee verschillende directies. Dit leidde tot een ongewenste versnippering van taken en verantwoordelijkheden. Sinds januari 2016 gebeuren deze zaken onder verantwoordelijkheid van de directie Onderhoud & Ontwikkeling, met als doel de directe sturing en beheersing van de kosten voor reparatieonderhoud te bevorderen door het bij elkaar brengen van de regie op verschillende de onderhoudssoorten en inkoop. Bij evaluatie eind 2016 bleek dat we het doel van de organisatiewijziging behalen. De budgetten zijn beter beheersbaar waardoor we de in 2016 met € 1,7 miljoen naar beneden bijgestelde begroting nog met ruim € 0,4 miljoen onderschreden. Daarnaast ondersteunden we de onderhoudsinspecteurs beter administratief, behaalden we de 5% steekproefcontrole, was verbetering zichtbaar in samenwerking tussen dagelijks- en planmatig onderhoud, bleef de verbinding met het wijkteam goed en vond er meer kennisdeling en continue procesverbetering plaats.

Reparatieonderhoud

In 2016 voerden we in totaal 52.019 reparatieverzoeken uit (2015: 49.606). Het merendeel hiervan hebben we afgekocht en voerden onze wijkaannemers uit. In 2.913 gevallen zetten we een extra onderhoudsopdracht uit, aangezien de werkzaamheden boven het afkoopbedrag bij wijkaannemer uitkwam. In 2016 hadden we 2.413 meer reparatieverzoeken dan in 2015.

Het ServiceTeam Onderhoud (STO) houdt zich met name bezig met werkzaamheden die vallen onder het serviceabonnement, snelle interventieactiviteiten en overige activiteiten (openbare verlichting, sleutelplan, naamplaatjes, magazijn, portiekbeheer en verkoop-klaar maken). Ze dragen bij aan zowel herkenbaarheid als de 'ogen en oren' in de wijk, waarbij er veel aandacht uitgaat naar efficiënt materiaalverbruik.

Aan de doelstelling in de bedrijfsvoering van STO, waarbij de (interne en externe) opbrengsten afdoende dienen te zijn om de directe lasten en een deel van de indirecte lasten te dekken, voldeden we.

Mutatieonderhoud

Bij een huuropzegging nemen we de staat van de woning op en krijgt zo nodig de wijkaannemer opdracht de kwaliteit van de woning op het niveau van de afgesproken Kwaliteit in Balans-norm (KIB) te brengen. Daarnaast laten we extra werk uitvoeren om woningen beter in de markt te zetten en daardoor sneller te kunnen verhuren, dit noemen we "verhuurbaar maken bij mutatie". Op dit onderdeel van het mutatie-onderhoud gaven we meer geld uit dan begroot (€ 940.000 ten opzichte van begroot € 410.000) voornamelijk door het aanpakken van woningen die al langere tijd leegstonden.

We begroten de kosten voor het vervangen van keukens, douches en toiletten. Ook op dit onderdeel overschreden we onze begroting (€ 3.9 miljoen ten opzichte van begroot € 2,9 miljoen). De noodzaak om in een woning zowel de keuken, douche en toilet te vervangen deed zich in 2016 vaker voor dan verwacht.



VvE Onderhoudsbijdrage

In complexen met een gecombineerd bezit van huurwoningen en koopwoningen betalen we per huurwoning een bijdrage per maand aan de Vereniging van Eigenaren voor dagelijks en planmatig onderhoud. Jaarlijks stellen de verenigingen de bijdragen vast. Aangezien deze niet afgestemd zijn op de vaststelling van de Havensteder begroting kunnen de uitgaven afwijken. Daarnaast komt het voor dat gedurende het jaar de verenigingen besluiten dat naar aanleiding van de meerjaren onderhoudsbegroting een extra bijdrage nodig is.

Veiligheid & Gezondheid

Naast conditiescans screenen we onze woningen op brandveiligheid, legionella en op aanwezigheid van asbest. Hiervoor sloten we raamcontracten af met adviesbureaus. Medio 2016 selecteerden we een brandscanadviseur. De komende jaren scannen we ca. 25 gebouwen per jaar op brandrisico's, met als doel de geconstateerde gebreken met een hoog risico direct te verhelpen en de gebreken met een matig risico op te nemen in beheerplannen voor de opvolgende jaren. In 2016 voerden we acht brandscans uit. Daarnaast is ons doel om onze gehele portefeuille in 2018 geïnventariseerd te hebben op aanwezigheid van asbest. Eind 2016 hadden we 44% van de totale portefeuille onderzocht. Legionella inspecties plannen we periodiek in met als doel besmettingen voor te zijn.

Duurzaamheid

Eind 2015 hadden 47% van onze woningen een groen energielabel. In 2016 leverden we 2.583 woningen op met een energie index-waarde gelijk aan een groen energielabel, hiermee heeft 53% van onze woningen een groen label. De woningen van Havensteder hebben eind 2016 een gemiddelde (pre) energie index van 1,95 en een gemiddeld (pre) energielabel D.

We bepaalden (in afstemming met onder andere De Brug en gemeenten) een nieuwe ambitieuze koers richting het jaar 2050. Deze koers maakt onderdeel uit van onze portefeuillestrategie. Ons doel is dat in 2050 onze woningen niet meer verwarmd worden door gas, maar door (rest)warmte uit de bodem of lucht of door wind- en zonne-energie. Daarvoor moet er veel veranderen aan de woningen zelf en de energievoorziening. Havensteder stuurt niet meer op het verbeteren van het energielabel maar op het voorbereiden van ons woningbestand op een gasloze toekomst. De belangrijkste verandering in het duurzaamheidsprogramma is dat we veel steviger inzetten op isolatie zodat de totale warmtebehoefte afneemt, het comfort van de woningen verbetert en de bewoners lagere energielasten hebben. Met ons dak- en gevelteam (aannemers en Havensteder) werken we het isolatieprogramma uit. Het onderhoudsmoment is daarin leidend. De eerste daken leverden we al op met een hoog niveau van isolatie, rc waarde 6. Het verketelingsprogramma realiseerden we voor een groot deel in 2016. In 2017 is nog € 0,7 miljoen te realiseren.

Met onze belanghouders in Rotterdam (onder andere gemeente, Stedin, collega corporaties) brengen we in kaart welke vorm van warmte geschikt is voor welk gebied. Zo weten we welke aanpassingen nodig zijn in onze woningen. Zolang hier nog onduidelijkheid over is, zorgen we voor goede cv-ketels in onze woningen. In 2016 hingen we bij circa 2.000 woningen een nieuwe cv-ketel op.



Samenwerking

Bij het instandhouden van onze portefeuille maken we gebruik van gespecialiseerde partners, waarmee we strategische samenwerkingsrelaties aangaan. Het zijn onze kennispartners, adviseurs en uitvoerders en hebben een belangrijke adviserende rol bij het jaarlijks actualiseren van meerjaren instandhoudingsprogramma's en bijbehorende begroting (MIDOB). Samenwerking met en tussen gespecialiseerde partners heeft als doel het instandhoudingsproces efficiënter te organiseren waardoor we onze klanten sneller en in een keer goed helpen en de kosten voor instandhouden voorspelbaarder worden en we deze vervolgens beter begroten in de MIDOB. De gespecialiseerde partners selecteerden en contracteerden we vanuit aanbestedingen, met behulp van kritische prestatie-eisen (KPI's) monitoren we of de partners voldoen aan de gemaakte afspraken.

Om instandhoudingsprogramma's op te stellen voor meerdere jaren, voerden we diverse inventarisaties uit. 90% van alle daken inspecteerden en voorzagen we van een kwaliteitsscore. Ook maakten we een start met quick scans van alle gevels door de nieuw geselecteerde zes gevelpartners.

We werkten aan het bouwen van een organisatienetwerk voor de instandhoudingsopgave. Als gevolg hiervan integreerden we ketensamenwerking in inkoop en contractmanagement. Naast de inkoop van de instandhoudingsopgave zetten we verschillende projecten meervoudig op de markt. We digitaliseerden de inkoop volledig met een gecertificeerd inkooppakket. Het voordeel hiervan is een volledig transparant, objectief en herleidbaar inkooptraject. Daarnaast boden we verschillende projecten aan via Tendered - een online platform voor aanbestedingen- met als doel de meest geschikte partner te vinden, waarbij we aan de voorkant geen keuze maken voor een shortlist van partijen.

4.5 Bedrijfsonroerend goed / Maatschappelijk onroerend goed

BOG/MOG Strategie

Naast (commerciële) huurwoningen beschikt Havensteder over bedrijfsonroerend goed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG). Ons uitgangspunt is dat BOG een marktactiviteit is. Deze voeren we slechts uit als de markt deze niet oppakt en als gevolg daarvan de wijk economie en de leefbaarheid in het geding komen. In het kader van de portefeuillestrategie analyseerden we de BOG-portefeuille. Voor de transformatie van de BOG-portefeuille hanteren we drie type strategieën: afstoten, omvormen of behouden. We werken in 2017 de BOG-strategie verder uit.

BOG/MOG-resultaten

De markt van bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed trekt aan. Dit merkten we aan het aantal nieuwe verhuringen. En belangrijker, voor het eerst sinds jaren lag het aantal verhuringen hoger dan het aantal opzeggingen. Het doel was om de verhuurleegstand terug te dringen tot maximaal 150 panden (van de 1.466 panden), de verhuurleegstand bedroeg eind 2016 82 panden. De huurderiving/huurlering begrootten we op 17% van de jaarhuur (€ 17,9 miljoen), met de teruglopende leegstand wisten we dit af te sluiten op een marktconform percentage van 13,5%. Dit droeg tevens positief bij aan de leefbaarheid in onze wijken.

In het kader van data op orde verstrekten we dit jaar opdracht om de BOG/MOG-panden in te meten, te tekenen en te voorzien van een NEN2580 meetcertificaat. Halverwege het jaar vingen we aan met het inmeten en inmiddels beschikken we voor 150 panden over een tekening en meetcertificaat. Om ons werk beter en meer efficiënt uit te kunnen voeren schaften we een online verhuurplatform aan en namen dat eind 2016 in gebruik.



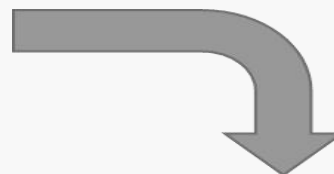
5. Financiën

5. Financiën

5.1 Kerndoelen financiën

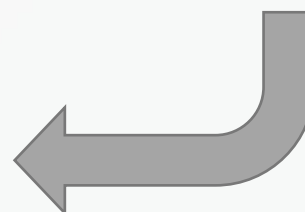
Koersplan 2013-2017:

1. De huurder centraal
2. Betaalbaarheid
3. Thuis in de wijk
4. Onderhoudsnorm en portefeuille duurzaam in balans
5. Eerst verdienen dan uitgeven
6. Organisatieontwikkeling



Kadernotitie 2016:

1. Consequenties nieuwe woningwet
2. Legitimatie
3. Betaalbaarheid (Beschikbaarheid en Kwaliteit)
4. Assetmanagement
5. Implementatie Primair systeem
6. Basis verder op orde



Bedrijfsplan 2016:

1. De huurder centraal stellen
2. Betaalbaarheid
3. Thuis in de wijk
4. Onderhoudsnorm en portefeuille duurzaam in balans
5. Eerst verdienen en dan uitgeven
6. Organisatieontwikkeling

De huurder centraal / Betaalbaarheid / Eerst verdienen en dan uitgeven

We zijn een financieel gezond bedrijf, om dit te bereiken hanteren we een duurzaam verdienmodel op basis van structurele inkomsten. Eerst verdienen dan uitgeven is ons credo. We streven naar garantie van de financierbaarheid, zodat we onze werkzaamheden nu en in de toekomst kunnen uitvoeren. Voor de zekerheid houden we een buffer voor risico's in de toekomst. Hierbij zetten we stevig in op risicomanagement. We zorgen ervoor dat de WSW-indicatoren op groen staan.

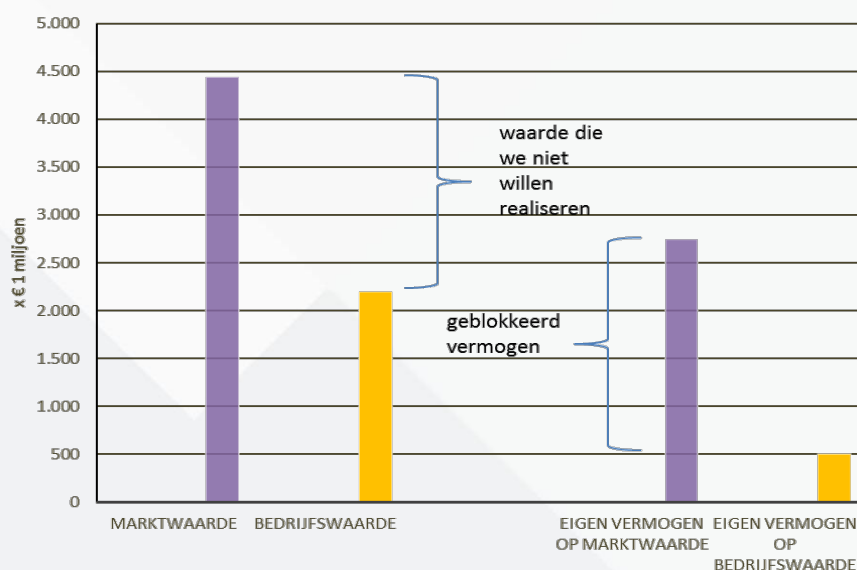
5.2 Verschil tussen bedrijfswaarde en marktwaarde

Niet realiseerbaar deel van het vermogen: uitleg over verschillende vastgoedwaarderingen
Sinds 2015 past Havensteder voor het waarderen van haar woningen de waarderingsgrondslag “Marktwaarde in verhuurde staat” toe. Hiermee voldoen we een jaar eerder aan de verplichtstelling hiervan in 2016; in dit verslagjaar hebben we dus niet te maken met een stelselwijziging. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2016 € 4.444 miljoen.

De marktwaarde geeft weer wat de maximale waarde is die je zou kunnen verdienen als je het vastgoed exploiteert als commerciële belegger: huren maximaliseren en de woning verkopen als dat meer oplevert dan blijven verhuren. Dit zijn twee bepalende elementen waarin een corporatie zich anders gedraagt dan een belegger: om voldoende woningen betaalbaar te houden voor onze doelgroep houden we een deel van de huren laag. Daarnaast verkopen we wel woningen, het merendeel houden we echter beschikbaar voor onze doelgroep en blijven we dan ook exploiteren.

Door de keuzes voor onze maatschappelijke doelstelling – doorexploiteren en huren matigen - boven financieel rendement realiseren we een groot deel van de marktwaarde in verhuurde staat niet. Dat betekent ook dat dat deel van het gepresenteerde eigen vermogen niet beschikbaar is voor inzet voor investeringen.

Onze maatschappelijke doelstelling komt wel tot uiting wanneer we het vastgoed waarderen tegen bedrijfswaarde. Hierbij baseren we de waardering op de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven op basis van het gevoerde beleid. De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2016 € 2.199 miljoen⁶. Het toepassen van verschillende waarderingsgrondslagen op de waarde van het vastgoed geeft verschillende uitkomsten voor wat betreft het eigen vermogen/groepsvermogen. Deze verschillen brengen we in onderstaande grafiek tot uitdrukking (31-12-2016). Het verschil tussen het vermogen waarbij we het vastgoed waarderen op bedrijfswaarde (€ 500 miljoen) en het vermogen waarbij we het vastgoed waarderen op marktwaarde (€ 2.745 miljoen) is € 2.245 miljoen. Dit beschouwen we als het deel van ons vermogen dat we bewust niet realiseren.



Figuur 5.1 Verschil marktwaarde en bedrijfswaarde

⁶ de bedrijfswaarde wijkt af van de WSW-bedrijfswaarde, zoals is toegelicht in de jaarrekening. De WSW-bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2016 € 2.313 miljoen.



5.3 Toekomstbestendig Havensteder

We willen een corporatie zijn, die betrouwbaar en financieel duurzaam is. We willen op een effectieve en efficiënte manier voor onze bewoners aan het werk zijn. Onze strategie is het bereiken van een duurzaam verdienmodel. Dit is een doelstelling die we alleen op langere termijn kunnen bereiken. Het duurzaam verdienmodel houdt het volgende in:

1. We baseren de structurele uitgaven op de structurele inkomsten (huur) en niet op incidentele inkomsten uit woningverkoop. We maken als dat nodig is gebruik van de huurruimte die de wetgever biedt.
2. De operationele kasstroom is groot genoeg om de uitgaven te kunnen bekostigen van zowel de beheer- en onderhoudslasten, de rentelasten en de aflossing van leningen als de benodigde investeringen in de vastgoedportefeuille.
3. De portefeuille is 'duurzaam' in balans. Dit betekent:
 - Een Havensteder-kwaliteitsniveau dat aansluit op de klantvraag;
 - Voldoende risicospreiding door verschillende vastgoedtypen van verschillende bouwperiodes en leeftijden;
 - Financieel voldoende renderende woningen en gebouwen.

De portefeuillestrategie sluit aan bij de eerder ingeslagen weg om terug te gaan naar de kerntaken en de organisatie om te vormen naar een robuuste en slagvaardige woningcorporatie. Hiermee zijn we in staat om onze volkshuisvestelijke activiteiten uit te voeren vanuit een solide financiële positie.

Daarnaast zetten we verdere stappen om enerzijds de organisatiekosten te verminderen en deze zo binnen onze zogenoemde beheernorm te houden. We willen een efficiënte onderneming zijn. We meten dit met een beheernorm, die gekoppeld is aan de portefeuille-omvang. Omdat we voorlopig meer vastgoed verkopen dan aankopen, is het verlagen van de organisatiekosten een voortdurend proces. Anderzijds implementeerden we nieuwe automatiseringssystemen. Dit dient niet alleen operationele efficiency maar ook de dienstverlening en maakt een grote verbetering in de informatievoorziening mogelijk. Tevens anticipeerden we hiermee op administratie-eisen met betrekking tot de administratieve scheiding tussen het DAEB-bedrijf en het niet-DAEB-bedrijf. Deze scheiding vloeit voort uit de nieuwe woningwet en dienen we uiterlijk eind 2017 te verwezenlijken.

Met de vrijgekomen middelen door het afstoten van vastgoed, lossen we leningen af en investeren we in de kwaliteit van ons bezit. Ook een deel van de operationele kasstroom wenden we hiervoor aan. Het aflossen van leningen draagt bij aan het verbeteren van onze financiële ratio's en vergroot hierdoor onze financierbaarheid in de toekomst. Hierbij hebben we echter te stellen met een aantal derivatencontracten met zogenoemde break clauses die tot afwikkeling van deze contracten zullen leiden tussen 2020 en 2023. Met de huidige lage rentestand (31-12-2016) zou het afwikkelen aanzienlijke verplichtingen kunnen betekenen. Dit wordt nader toegelicht in de jaarrekening onder het hoofdstuk Financiële instrumenten en risicobeheersing – Liquiditeitsrisico. In het sturen op financiële ratio's, zoals hieronder beschreven, houden we rekening met dit risico.



Sturen op financiële ratio's

Om financieel duurzaam te worden stuurt Havensteder op de samenhang tussen kasstromen en balansratio's. De kasstromen geven weer hoe goed we op korte termijn in staat zijn onze rekeningen te betalen. De balansratio's geven voor de lange termijn inzicht in de financiële conditie. We meten dat af aan de financiële indicatoren zoals AW en WSW die hebben benoemd. Op dit moment voldoet Havensteder niet aan alle gestelde normen. In onderstaande tabel staat in welk jaar we naar verwachting weer aan de normen voldoen.

Financiële indicatoren	Norm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit marktwaarde (na aftrek vhw bestemming)	$\geq 20\%$	47,0	48,2	49,8	50,9	50,6	50,7	51,3	52,1	53,3	54,9	57,1
Loan-to-value bedrijfswaarde	$\leq 75\%$	79,9	75,5	72,5	70,8	74,7	76,7	77,1	76,2	74,9	73,0	71,7
ICR	$\geq 1,4$		1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	2,12	2,19	2,23	2,27	2,42
DSCR	$\geq 1,0$		1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,47	1,52	1,55	1,45	1,01
Dekkingsratio marktwaarde	$\leq 70\%$	40,4	39,2	38,2	37,7	39,7	40,6	40,5	39,8	39,1	37,8	36,2
Dekkingsratio WOZ waarde	$\leq 50\%$	31,3	30,1	29,0	28,4	29,6	30,0	29,6	28,9	28,1	26,9	25,6

Tabel 5.1 Financiële ratio's

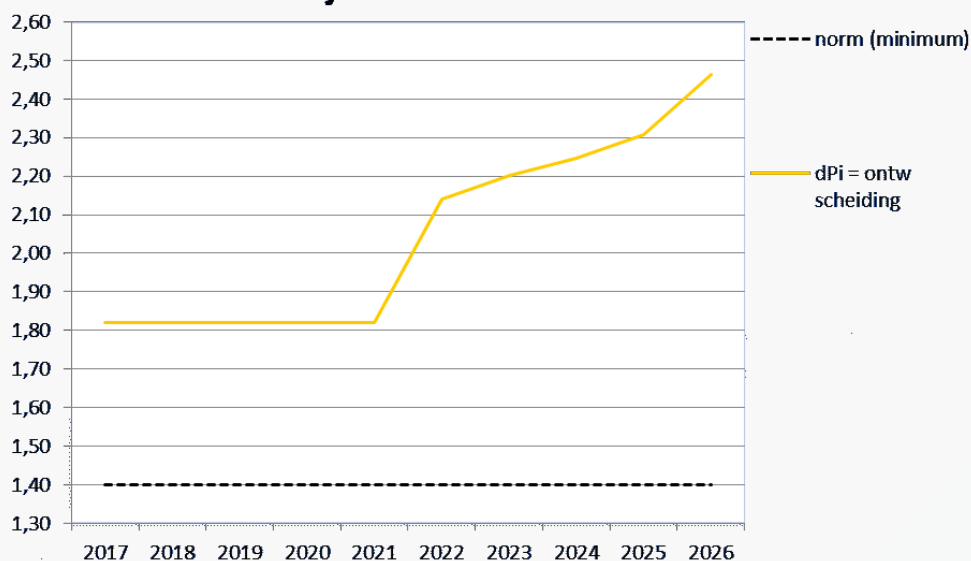
We gaan in op de ontwikkeling van de ratio's op de volgende bladzijden.

Liquiditeit

We monitoren de financieringsbehoefte die voortkomt uit de operationele, investerings- en financieringskasstromen. Om zeker te zijn dat we ook in de toekomst kunnen beschikken over vreemd vermogen, bewaken we daarnaast de rentedekkingsgraad. Ook minimaliseren we ons beschikbaarheidsrisico. Zo zorgen we ervoor dat we geld kunnen blijven lenen. De stippellijn in onderstaande grafiek geeft de norm weer die Havensteder nastreeft.

De rentedekkingsgraad geeft aan in welke mate onze rentebetalingen gedekt worden uit de operationele kasstromen. Onze doelstelling is een rentedekkingsgraad van minimaal 1,4 (Figuur 5.2).

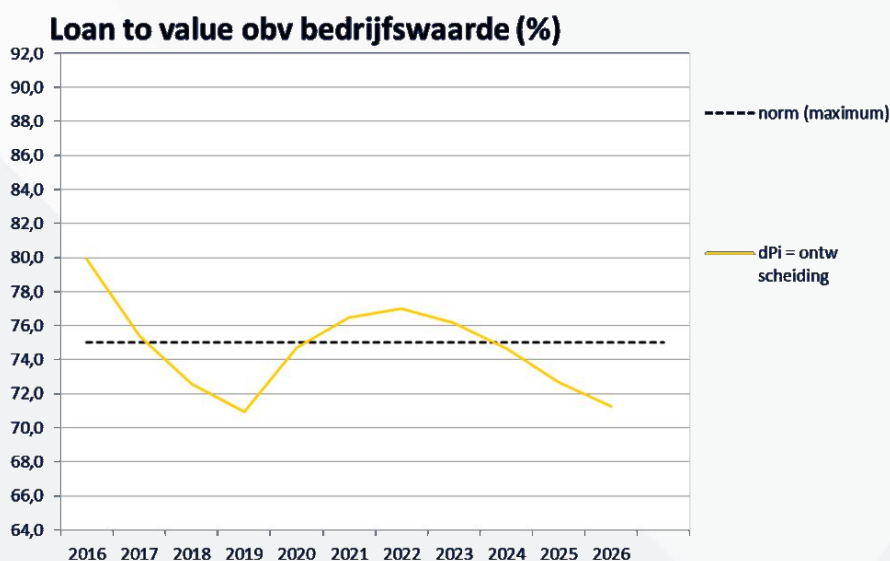
ICR volgens Aw/WSW 2017 t/m 2021 gewogen; overige jaren op jaarbasis



Figuur 5.2 Rentedekkingsgraad

Loan-to-value

De verhouding tussen de hoeveelheid geleend geld en de waarde van de woningen die we daarmee financieren, is de loan-to-value. Doordat Havensteder in het verleden relatief veel geld leende, zijn we gevoelig voor renteveranderingen. Hierom wil Havensteder de komende jaren verder aflossen op haar leningportefeuille. Het verwachte verloop staat in onderstaande grafiek (Figuur 5.3). Het effect van de afwikkeling van derivaten met break clauses in 2020-2023 in geval van een blijvend lage rente is zichtbaar in een tijdelijke overschrijding van de norm gedurende betreffende jaren.



Figuur 5.3 Verloop loan-to-value op bedrijfswaarde

Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

We troffen voorbereidingen om onze DAEB en niet-DAEB onder te brengen in twee administratief gescheiden bedrijven. Een tak die zich richt op de sociale kerntaken en een tak voor de commerciële activiteiten. Havensteder diende in december 2016 het ontwerp scheidingsvoorstel in bij de toezichthouder. Havensteder verkiest een administratieve scheiding boven juridische splitsing. Bij de start van de scheiding maken we geen gebruik van de mogelijkheid sociale huurwoningen in de niet-DAEB-tak te plaatsen, die we in potentie in de vrije sector kunnen verhuren. Bij nieuwe verhuringen zullen we een deel van deze woningen wel verhuren in de vrije sector en op dat moment gaan deze van DAEB naar niet-DAEB over. Het voorstel baseerden we op de vernieuwde portefeuillestrategie. In 2017 moet de scheiding feitelijk vorm krijgen in de (inrichting van de) administratie. Gemeenten en huurdersorganisaties gaven positieve zienswijzen over dit concept scheidingsvoorstel.

5.4 Treasury & financiering

De hoofddoelstelling van treasury is het waarborgen van de financiële continuïteit. Als belangrijkste taakgebieden onderscheiden we:

- Het waarborgen van de toegang tot de geld- en kapitaalmarkt zodat we de financierbaarheid zeker stellen;
- Het beheersen van de invloed van schommelingen in de rente (renterisicomanagement);
- Het financieringsresultaat optimaliseren;
- Goede investor relations onderhouden met bestaande en potentiële relaties.

Bij de treasury activiteiten richten we ons dus op het minimaliseren van het beschikbaarheidsrisico, het beheersen van het renterisico en het optimaliseren van het renteresultaat. Het beleid van de treasury activiteiten voor de komende jaren is onderdeel van de portefeuille- en financiële strategie. Havensteder stelde in 2016 een reglement financieel beleid en beheer en een nieuw treasurystatuut vast, waarin we het formele kader vastlegden voor alle activiteiten op het gebied van treasury. Het treasurystatuut geldt voor zowel de Toegelaten Instelling als voor de verbonden ondernemingen conform de wettelijke bepalingen, opgenomen in de Woningwet en het eveneens vastgestelde reglement financieel beleid en beheer. Het treasurystatuut gaat onder meer in op de interne organisatie, met bijvoorbeeld regels over de bevoegdheden en mandatering, interne controle, interne verantwoording en de beheersingsstructuren. Daarnaast staat in dit statuut op welke wijze Havensteder invulling geeft aan verantwoord gebruik van beleggingen en afgeleide financiële instrumenten (rentederivaten).

In het treasury jaarplan werkten we het treasurybeleid voor het eerstkomende jaar uit. De Administratieve Organisatie en Interne Controle met betrekking tot transacties op geld- en kapitaalmarkt en met betrekking tot geldmiddelenbeheer legden we vast in aparte, gedetailleerde procesbeschrijvingen.

Minimaliseren beschikbaarheidsrisico

Een van de doelstellingen in het treasurybeleid is het minimaliseren van het beschikbaarheidsrisico. Dit houdt in dat voldoende faciliteiten beschikbaar moeten zijn om de financieringsbehoefte op korte en lange termijn af te dekken. Zowel het prognosticeren van de toekomstige financieringsbehoefte als het sturen op de operationele kasstromen en de rentedekkingsgraad zijn belangrijk bij het sturen van de organisatie.



Financiering

Het saldo van de operationele, de (des)investeringskasstromen en de financieringskasstromen bepaalt de financieringsbehoefte. Tekorten financieren we grotendeels met langlopende WSW-geborgde leningen. In lijn met onze strategie bouwden we de leningportefeuille in 2016 voor € 65 miljoen af door middel van reguliere en vervroegde aflossingen.

Liquiditeiten

Havensteder maakt prognoses van de liquiditeitenontwikkeling op maandbasis voor een periode van 24 maanden. Daarnaast is er een meerjarige liquiditeitenplanning, die we op basis van het financieel meerjaren plan, met daarin de kasstromen uit het meerjaren investeringsprogramma, opstelden.

Rentemanagement

Op basis van de liquiditeitenplanning en het bedrijfseconomisch renterisico voert Havensteder een actief rentemanagement. Renteswaps dekken gedeeltelijk het toekomstig renterisico door rentewijzigingen en herfinancieringen af. Bij renteswaps gaat het om contracten waarbij twee partijen hun rentebetalingen ruilen.

Derivaten

Havensteder sloot derivatencontracten af zonder Credit Support Annex (CSA's). Dit betekent dat deze contracten geen bepalingen bevatten tot het afdragen (of ontvangen) van gelden tot zekerheid voor het nakomen van verplichtingen aan (of door) de bank. Met andere woorden: er kunnen geen margin calls opgelegd worden. De meeste rentederivaten bevatten daarentegen break clauses in de jaren 2020 tot en met 2023.

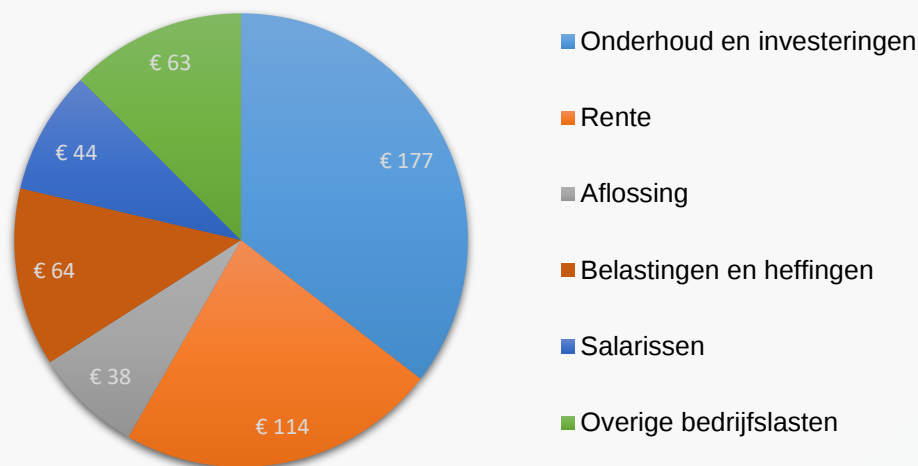
Havensteder is met de derivaatbanken in gesprek om de risico's die voortvloeien uit de concentratie van break clauses in de derivatencontracten te reduceren.

We informeerden WSW en ILT/Autoriteit woningcorporaties steeds over de voortgang hiervan. In 2017 zetten we het overleg om te komen tot een oplossing voor dit vraagstuk voort. We sloten in 2016 geen nieuwe derivatencontracten af.

Op 1 oktober 2012 werden beleidsregels van kracht voor het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen. Deze beleidsregels zijn inmiddels opgenomen in de nieuwe Woningwet. Havensteder sloot alleen derivatencontracten af voor 1 oktober 2012. Deze contracten zijn toegestaan. In deze contracten staan clausules die de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instellingen kunnen belemmeren. Havensteder spant zich in om in overleg met de banken te komen tot het verwijderen van deze toezicht belemmerende bepalingen en informeert de Autoriteit woningcorporaties over de voortgang daarvan. In de toelichting bij de jaarrekening gaan we nader in op de inzet en bijzonderheden inzake derivaten.

Waar gaat ons geld naartoe?

Om inzicht te geven in ons huishoudboekje laten we in onderstaande grafiek zien waar we het geld dat we van onze huurders ontvangen aan uitgeven, herrekenend naar een maandelijkse huur van € 500.



Figuur 5.4 Overzicht uitgaven

5.5 Kwalitatieve analyseresultaten

Onze jaarrekening 2016 stelden we op overeenkomstig de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 Toegelaten Instellingen voor de Volkshuisvesting. In onderstaande tabel geven we een samenvatting weer van de resultaatposten, zoals opgenomen in de jaarrekening 2016. Hierin valt direct op dat het jaarresultaat ten eerste wordt beïnvloed door de waardeveranderingen in het woningbezit, welke bepalend zijn voor de post 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

	2016	2015	Ontwikkeling	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	in %
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 143.720	€ 146.785	€ -3.065	-2%
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ 331	€ 510	€ -179	-35%
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 5.603	€ 2.903	€ 2.700	93%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 335.903	€ 47.866	€ 288.037	602%
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 780	€ -	€ 780	
Overige organisatiekosten	€ -679	€ -4.409	€ 3.730	-85%
Leefbaarheid	€ -8.987	€ -8.254	€ -733	9%
Saldo financiële baten en lasten	€ -77.535	€ -70.620	€ -6.915	10%
Resultaat voor belastingen	€ 399.136	€ 114.781	€ 284.355	248%



De waardestijging van het vastgoedbezit bepaalt voor een belangrijk deel de positieve ontwikkeling in het resultaat (voor belastingen). Deze ontwikkeling houdt verband met de hausse op de woningmarkt, waardoor een belangrijke factor in de marktwaardebepaling, de leegwaarde, sterk toenam.

Het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille nam echter licht af (van 147 miljoen in 2015 naar 144 miljoen in 2016). Hoewel de netto-huuropbrengsten stegen, leidde dit niet tot een stijging van het exploitatieresultaat. Hoofdzakelijk doordat, in overeenstemming met de wens van Havensteder de kwaliteit van haar vastgoed te verbeteren, meer is besteed aan onderhoud en aan onderhoud meer organisatiekosten zijn toegerekend. Daarentegen besteedden we minder aan verhuur en beheer.

Het resultaat op vastgoed in ontwikkeling dat we verkochten is evenals in 2015 gering, omdat dit een aflopende activiteit is. Dit verklaart tevens de daling.

Hoewel we minder eenheden uit portefeuille verkochten in 2016 dan in 2015 verdubbelde het nettoresultaat bijna. De belangrijkste oorzaak hiervan is, evenals bij de ontwikkeling van de marktwaarde van het vastgoed, de positieve ontwikkeling op de woningmarkt gedurende het boekjaar. Hierdoor realiseerden we een betere marge.

De overige activiteiten namen we in 2016 afzonderlijk op in verband met een evaluatie van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening, waar we deze resultaten in 2015 deels binnen het exploitatieresultaat en de overige organisatiekosten opnamen. Omgekeerd geldt dit voor de overige organisatiekosten waarvan het merendeel bestond uit toegerekende organisatiekosten, welke thans zijn gedistribueerd over verschillende activiteiten. Voornoemde evaluatie verklaart tevens de toename in de kosten van leefbaarheid. In tegenstelling tot vorig jaar namen we groenonderhoud hierin op, terwijl (formele) participatie hier niet langer toe behoort.

Opmerkelijk genoeg stijgen de financiële baten en lasten tenslotte van 71 miljoen in 2015 naar 78 miljoen in 2016, terwijl het geheel aan leningen daalt. Dit schrijven we geheel toe aan de waardeverandering van de in de balans tegen marktwaarde gewaardeerde embedded derivaten. Als gevolg van de lage rentestand nam deze negatieve waarde toe, met als gevolg een last in het financieel resultaat.

Wanneer we corrigeren voor de waardeveranderingen vastgoedportefeuille en de waardeverandering van de embedded derivaten is het resultaat (voor belastingen) over 2016 € 70,6 miljoen, tegenover € 65,6 miljoen in 2015.



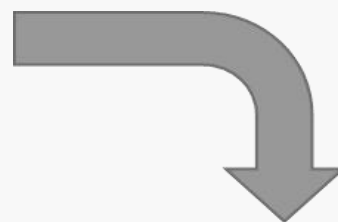
6. Organisatie

6. Organisatie

6.1 Kerndoelen organisatie

Koersplan 2013-2017, speerpunten:

1. De huurder centraal
2. Betaalbaarheid
3. Thuis in de wijk
4. Onderhoudsnorm en portefeuille duurzaam in balans
5. Eerst verdienen dan uitgeven
6. Organisatieontwikkeling

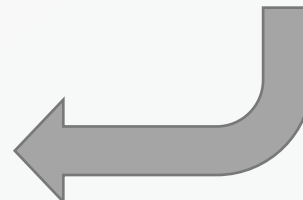


Kadernotitie 2016, speerpunten:

1. Consequenties nieuwe woningwet
2. Legitimatie
3. Betaalbaarheid (Beschikbaarheid en Kwaliteit)
4. Assetmanagement
5. Implementatie Primair systeem
6. Basis verder op orde

Bedrijfsplan 2016, beleidsdoelen:

1. De huurder centraal stellen
2. Betaalbaarheid
3. Thuis in de wijk
4. Onderhoudsnorm en portefeuille duurzaam in balans
5. Eerst verdienen en dan uitgeven
6. Organisatieontwikkeling



De huurder centraal / Organisatieontwikkeling

We handelen in overeenstemming met onze gemeenschappelijke waarden: resultaatgericht, professioneel, samenwerken, klantgericht, robuust en betrouwbaar als partner. Daarnaast werken we effectief, efficiënt en integer. We werken wijkgericht en verantwoordelijkheid ligt laag in de organisatie. 'Zakelijk gegrond vertrouwen' luidt onze sturingsfilosofie. We waarborgen leiderschap, integriteit en transparantie in besluitvormingstrajecten.

Medewerkers ervaren Havensteder als een goede werkgever. Mensen werken met plezier, betrokkenheid en passen bij Havensteder. We geven medewerkers de ruimte om zich te ontwikkelen, om zo duurzaam te kunnen meedoen.

De consequenties van de Woningwet vertalen en voeren we door. We streven constant naar verbeteringen. We werken voortdurend aan het op orde hebben van de basis.

6.2 Medewerkers

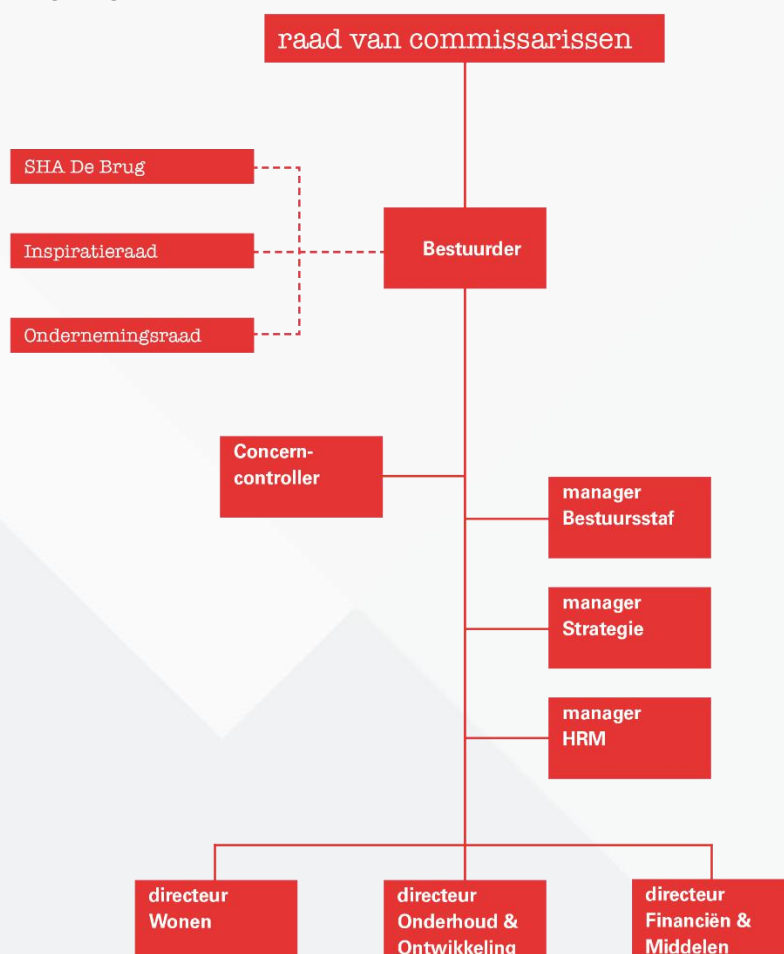
Duurzame inzetbaarheid is een essentieel thema binnen Havensteder. We houden enerzijds medewerkers vitaal, gemotiveerd en gezond en zorgen anderzijds dat onze kennis niet de deur uitloopt. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- De medewerkers maken het verschil;
- Medewerkers vormen de spil van onze organisatie, zijn ons menselijk kapitaal en kritische succesfactor voor het realiseren van onze strategie en onze ambities.

Strategische personeelsplanning

Om ervoor te zorgen dat we onze organisatiedoelen nu en in de toekomst bereiken, is het van belang de match tussen de organisatie en haar medewerkers in kaart te brengen: wat hebben we nodig en wat hebben we in huis? Om hier antwoord op te krijgen, startten we met een invulling geven aan een strategisch personeelsplan. We brachten zorgvuldig in beeld welke leidinggevende over welke competenties beschikt en hoe deze zich verhouden tot de huidige en toekomstige organisatievraag. De uitkomst hiervan leidde tot een bevestiging van onze ingeslagen richting van organisatie- en medewerkersontwikkeling.

Organogram



Figuur 6.1 Organogram

Formatie

Havensteder vulde de formatie niet volledig in.

Bezetting per 31 december 2016	
Formatie (FTE)	381,98
Bezetting op formatie (FTE)*	369,94

*Inclusief stagiairs, exclusief inleen ten behoeve van ziekte

Tabel 6.1 Bezetting medewerkers

De formatie van Havensteder kent de volgende verhoudingen:

Leeftijdverdeling per 31 december 2016							
Leeftijdverdeling	< 25	25 – 34	35 – 44	45 – 54	55 – 64	65 - 65	Totaal
Aantal medewerkers	4	47	133	113	97	5	399
Procentuele verdeling	1,00%	11,78%	33,34%	28,32%	24,31%	1,25%	100%

Tabel 6.2 Leeftijdverdeling medewerkers

Man-vrouw verhouding per 31 december 2016			
	Mannen	Vrouwen	Totaal
Fulltime	199	85	284
Parttime	11	104	115
Totaal	210	189	399

Tabel 6.3 Man-vrouw verhouding

Relatieve Salaris Positie (RSP) per 31 december 2016						
RSP-verdeling	70 – 79 %	80 – 89 %	90 - 99 %	100%	N.v.t.*	Totaal
	3	51	125	210	10	399
	0,75%	12,78%	31,33%	52,63%	2,51%	100%

*Niet van toepassing bij onder meer leden van het directieteam

Tabel 6.4 Relatieve Salaris Positie

Dienstjaren verdeling per 31 december 2016					
Dienstjaren	<12	13 – 25	26 – 40	>40	Gemiddeld
	236	119	39	5	13

Tabel 6.5 Dienstjaren

We formuleerden voor 2016 de doelstellingen 5% doorstroom en 10% uitstroom. Het realiseren van een toename van vrijwillige uitstroom blijkt een lastige opgave. De medewerkers hebben het goed bij Havensteder, de cao biedt mooie arbeidsvoorwaarden en veel collega's hebben nog "een baan voor het leven" gedachte. Dit betekent een opgave voor 2017. Een opgave die men overigens corporatie breed voelt.



Mobiliteit per 31 december 2016					
Instroom	39	10,1%			
Doorstroom	26	6,7%			
Uitstroom	21	5,4%	Waarvan:	9	Eigen initiatief
				2	Pensioen
				3	Tijdelijk dienstverband
				7	Vaststellingsovereenkomst

Tabel 6.6 Mobiliteit

Vervullen vacatures

De gemiddelde looptijd van een vacature was 2,2 maanden. De looptijd betreft de periode tussen de vacaturestelling en de dag dat de arbeidsovereenkomst wordt ondertekend. Twee vacatures hadden een doorlooptijd van 10 maanden. Dit kwam doordat we voor een vacature de procedure tweemaal opnieuw moesten opstarten: een eerste kandidaat koos op het laatste moment voor een andere werkgever en van een tweede kandidaat voldeden de uitkomsten van het assessment niet aan onze verwachtingen. Daarnaast bleek het lastig om een hogere (deels) financiële positie in te vullen, potentiële kandidaten sloten niet aan bij onze wensen.

Voor 2017 staat arbeidsmarktcommunicatie hoog op de agenda, met als doel (nog) sneller aansluiting te maken tussen onze vacatures en potentiële talenten.

Ontwikkeling medewerkers

Bij Havensteder staat ontwikkeling hoog in het vaandel. Via de Havensteder academie stimuleren we medewerkers zich in te schrijven voor trainingen of workshops die bijdragen aan het vormgeven van hun loopbaan of hun duurzame inzetbaarheid. Medewerkers van Havensteder verzorgen hierbinnen ook zelf trainingen. We hadden circa 800 aanmeldingen voor trainingen waarmee medewerkers hun kennis, vaardigheden en competenties ontwikkelden. Circa 200 medewerkers namen deel aan activiteiten welke waren gericht op een positieve bijdrage aan levensstijl.

Flexibele inzet medewerkers

Havensteder hecht belang aan flexibele inzet, hiermee kan de organisatie sneller inspelen op ontwikkelingen en kunnen medewerkers in een veilige omgeving andere werkervaring opdoen. Vier medewerkers verrichtten andere werkzaamheden dan hun eigen werkzaamheden in geval van vakantie, een zieke collega of extra taken. Het flexibel inzetten van medewerkers blijkt in de praktijk een uitdaging. Wanneer het een langere periode betreft, ontstaat er een probleem bij de afdeling waar de collega is gevestigd. Of vraag en aanbod van werkzaamheden sluiten simpelweg niet bij elkaar aan. Toch blijven we in 2017 flexibele inzet van onze medewerkers nastreven.

Traineeprogramma

In september 2016 startten drie trainees. In een periode van anderhalf jaar ronden zij twee verschillende opdrachten op twee verschillende afdelingen af. Zo kunnen zij werkervaring opdoen, maken op verschillende manieren kennis met de organisatie en Havensteder maakt gebruik van hun frisse blik.

Medewerkersonderzoek

We voerden een medewerkersonderzoek uit. Op zowel betrokkenheid als bevlogenheid scoorden we een 7,7. Onze medewerkers zijn trots op hun werk, zij waarderen dit met een gemiddelde van 8,1. Medewerkers zijn minder tevreden over doorgroeimogelijkheden. Zij ervaren deze als beperkt, omdat het niveauverschil tussen de huidige functie en de geambieerde functie te groot is. Daarnaast is de uitstroom op “populaire” functies beperkt.

Ziekteverzuim

Na een aantal jaren van stabilisatie zien we het ziekteverzuim weer toenemen. Een analyse leerde het volgende:

- De tijden van de grote economische crisis is voorbij. Medewerkers voelen weer de ‘ruimte’/veiligheid om zich eerder ziek te melden;
- Bij het bepalen van de streefpercentages van het verzuim werd het beleid van een actieve aansturing van leidinggevenden op het gebied van verzuim ingezet. Twee jaar later lijkt deze actieve aansturing te verslappen en dienen we dit in 2017 weer onder de aandacht te brengen;
- In het laatste kwartaal van 2016 waren er met name veel korte verzuimmeldingen.

Streefpercentage ziekteverzuim*	2016	2015	2014
< 3,5%	4,6%	3,8%	3,9%

*Gemeten per 1 maart

Tabel 6.7 Streefpercentage ziekteverzuim

In 2017 organiseren we een opfris voor leidinggevenden om de actieve aansturing nieuw leven in te blazen.

6.3 Integriteit

We besteedden veel aandacht aan ons integriteitsbeleid. Door te blijven werken aan integriteit voorkomen we schade, beschermen we onze reputatie en behouden we het vertrouwen van onze belanghouders.

Vertrouwenspersoon

Tien medewerkers deden een beroep op de twee interne vertrouwenspersonen van Havensteder. Met deze medewerkers voerden de vertrouwenspersonen een gesprek. In een enkel geval kwam het tot een vervolgesprek. Uiteindelijk kwam het niet tot het indienen van formele klachten.

Integriteitscode

We hernieuwden, als onderdeel van onze Governance, de gedragscode “Integer Handelen”. Integer handelen wil zeggen dat we dilemma’s bespreekbaar maken en houden. We publiceerden deze regeling in ons Governance Handboek en maakten die aan de buitenwereld kenbaar, zodat anderen ons kunnen aanspreken op ons gedrag.



Integriteitsworkshop

We hielden wederom integriteitsworkshops. De algemene indruk is dat het thema integriteit vrij goed tussen de oren zit binnen Havensteder. De uitkomsten van de integriteitsworkshops legden we naast de uitslag van het medewerkersonderzoek, er kwamen geen expliciete overeenkomsten dan wel verschillen uit. Wel zien we de aanbeveling in het medewerkersonderzoek dat we als organisatie blijvend aandacht moeten hebben/houden voor respect en integriteit. In 2017 onderzoeken we de mogelijkheden om het onderwerp integriteit met regelmaat weer onder de aandacht te brengen bij onze medewerkers.

Screeningsbeleid

Werken aan integriteit betekent ook goed screenen bij de werving van nieuw personeel, daarom werd ons screeningsbeleid van kracht. Het doel van dit screeningsbeleid is het verkleinen van (integriteits)risico's bij het in dienst nemen van personeel en bij interne functiewisselingen op gevoelige functies.

Klokkenluidersregeling

Ook onze klokkenluidersregeling sluit aan bij ons integriteitsbeleid. We vinden het belangrijk dat onze medewerkers op een juiste en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden of onregelmatigheden binnen de organisatie, waarbij de medewerker die aan de bel trekt persoonlijk geen negatieve gevolgen van zijn/haar melding ondervindt. Daarom is een goede regeling van belang. Op 1 juli 2016 ging de wet Huis voor Klokkenluiders van kracht. Aan de hand hiervan dienen we onze klokkenluidersregeling aan te passen. We trokken hierin op met de OR. Na verwerking van de reacties van de OR zal de aangepaste regeling in 2017 van kracht zijn.

6.4 Medezeggenschap

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) gaf in 2016 advies op de volgende instemmingsaanvragen:

- Herinrichting afdeling Financiële Administratie (FA);
- Wijziging organisatiestructuur Juridische Zaken en Communicatie (Bestuursstaf);
- Evaluatie organisatiewijziging NPO;
- Klokkenluidersregeling;
- Wijziging functieprofielen KCC;
- Aangepaste integriteits- en screeningsbeleid;
- Beleid Bewust belonen;
- Remotiebeleid;
- Beleid langer doorwerken.

OR gaf in 2016 de volgende adviezen op eigen initiatief:

- Het beoordelingssysteem;
- Mobiliteit;
- Opvolging Medewerkersonderzoek in het kader van Beste Werkgeverschap;
- Verbeterplan Financiële Administratie;
- Primair systeem;
- Koersplan;
- Kandidaat HRM Manager, vacatures, kerstattentie, Havensteder doet 2017.



We willen een wendbare organisatie met medewerkers die flexibel zijn en investeren in hun eigen ontwikkeling. Van belang is dat zowel leidinggevende en medewerker als medewerkers onderling permanent in gesprek blijven en elkaar feedback geven. Om dit te bewerkstelligen keek de OR naar een alternatief beoordelingssysteem.

De OR is in gesprek met haar achterban, bijvoorbeeld door op wisselende locaties te vergaderen en regelmatig de medewerkers uit te nodigen voor koffiemoment met de OR. De OR richt zich de komende jaren op de thema's dienstverlening en organisatieontwikkeling, waarbij ze zich laten inspireren door transitie in andere sectoren en domeinen.

Inspiratieraad

Havensteder heeft behoefte aan het spiegelen van ideeën en het toetsen van beleid bij partijen uit het maatschappelijk middenveld. De Inspiratieraad geeft gevraagd en ongevraagd inspiratie en adviezen over actuele maatschappelijke thema's die van invloed zijn op onze bedrijfsvoering. De inspiratieraad bestaat uit een groep externe professionals vanuit diverse werkterreinen. In 2016 organiseerden de Inspiratieraad een bijeenkomst over wonen en zorg en waren leden van de Inspiratieraad aanwezig bij diverse kenniscafés van Havensteder. Eind 2016 gaf de Inspiratieraad aan dat ze een bredere rol voor zichzelf ziet in de stedelijke discussies over Wonen, dus niet exclusief voor Havensteder. Tegelijkertijd haalt Havensteder inmiddels op veel verschillende manieren de wereld van buiten naar binnen. Dit resulteerde in het in gezamenlijk overleg opheffen van de Inspiratieraad van Havensteder.

Visitatie

In 2015 ontvingen we het visitatierapport met zes aanbevelingen. In het jaarverslag 2015 vermeldde we met welke aanbevelingen we aan de slag gingen. In 2017 bekijken we de stand van zaken en pakken we de resterende acties op.

6.5 Woningwet

De nieuwe vereisten vanuit de woningwet werden onderdeel van onze dagelijkse praktijk. We werkten organisatie breed aan de implementatie van deze wet. Het jaar startte met de invoer van passend toewijzen. Daarnaast hebben de prestatieafspraken nieuwe stijl, invulling leefbaarheid en invulling diensten voor derden vorm gekregen en een belangrijke bijdrage geleverd aan het ontwerp scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB. Tot slot voerden we aanpassingen op het gebied van Governance door.

6.6 Organisatieontwikkeling

Binnen de afdeling Klant & Service (voorheen KCC) vond een herverdeling van rollen en taken plaats. Door de structuurwijziging zijn er meer doorstroommogelijkheden voor de medewerkers en realiseren we een meer proactieve benadering van de klantvraag.

We stelden een plan van aanpak op voor het versnellen van de 'investeringsstrein'. We trokken een programmamanager aan en brachten de trajecten en onderliggende programma's op hoofdlijnen in kaart, zodat opvolging op effectieve wijze in 2017 kan plaatsvinden.

Dagelijks onderhoud splitsten we op in reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Reparatieonderhoud ging samen met de onderhoudsinspecteurs van de directie Wonen naar de directie Onderhoud & Ontwikkeling. Dit leverde een stevigere basis om onze bewoners beter van dienst te zijn.



Havensteder optimaliseerde haar beleidsachtbaan na toetsing aan de praktijk, waardoor de PDCA-cyclus op alle niveaus van de organisatie soepeler loopt.

In 2016 startten we met de opzet om te komen tot In Control Statements. De implementatie van afzonderlijke statements per directie en uiteindelijk een statement door de bestuurder voor Havensteder als geheel, vindt plaats in 2017.

Onderzoek en ontwikkeling

Veel tijd en aandacht ging in 2016 naar de implementatie van het nieuwe primaire systeem: Dynamics Empire. Hiermee bereiken we een efficiëntere manier van verwerking van onder andere facturen, contracten, klantcontactnotities, huurincasso en onderhoud. Tevens realiseerden we het werken “in the cloud” met Office 365. Dit bevordert de informatievoorziening en draagt bij aan een makkelijke wijze van samenwerken.

In 2016 gingen we werken met het systeem IRIS, hiermee vinden de medewerkers van Klant & Service sneller de juiste informatie in onze systemen. We zijn hiermee onze huurders beter en sneller van dienst.

Onze partners genereren veel data over ons vastgoed. We startten in 2016 met het ontwikkelen van een vastgoed database, die vastgoed data vanuit verschillende bronsystemen (veelal bij partners onder gebracht) bij elkaar brengt en beschikbaar maakt voor meerdere gebruikers en processen.

In het kader van data op orde verstrekten we dit jaar opdracht om delen van ons vastgoed in te meten en in 3D te tekenen.

We voerden een Taxatie Management Systeem (TMS) in, dat bijdraagt aan het bepalen van de marktwaarde van ons vastgoed. We hanteren dit voor de interne marktwaardering en voor het proces van de externe validatie door de taxateur. Met dit instrument krijgen we beter grip op de waarde en de waardeontwikkeling van ons vastgoed.

In 2016 werkten we met SKARP aan de technische architectuur voor de nieuwe informatievoorziening. Deze informatievoorziening richt zich op het automatiseren van sturings- en verantwoordingsinformatie op tactisch en strategisch niveau gebaseerd op sector standaarden. In deze eerste fase ontsloten we de data uit ons nieuwe ERP-systeem van Cegeka-DSA en stelden daarmee verschillende informatieproducten beschikbaar. Deze producten gaan we continu verbeteren en uitbreiden. In de toekomst willen we ook andere bronnen ontsluiten/koppelen om te voorzien in de steeds veranderende informatiebehoefte van de organisatie en/of de overheid.

Continu verbeteren

Het structureel, op basis van PDCA, verbeteringen doorvoeren doen we met ons Lean opleidingsprogramma. Vanuit dit programma voerden we in 2016 60 verbetertrajecten uit. In 2016 was de opgave om het ‘Continu Verbeteren’ onderdeel te laten uitmaken van het DNA van de gehele organisatie. Circa 80% van de medewerkers volgden een opleiding op Yellow, Green of Black Beltniveau en het gehele management van Havensteder volgde een Black belt opleiding. Na vier jaar ‘Continu Verbeteren’ werken we aan een doorontwikkeling van het programma. Agile/scrum (een vorm van Lean) passen we bijvoorbeeld breed in de organisatie toe, onder andere bij het opstellen van de wijkvisies/actieprogramma's en bij het invoeren van Dynamics Empire, Office 365, IRIS, en de nieuwe informatievoorziening.

6.7 Risicomanagement

Risicomanagement is geen op zichzelf staande 'activiteit' maar betreft een manier van denken die vervlochten is in alle onderdelen van de organisatie. Risicomanagement is het identificeren en kwantificeren van risico's en het vaststellen van beheersmaatregelen. Met beheersmaatregelen worden activiteiten bedoeld waarmee we de kans van optreden of de gevolgen van risico's beïnvloeden.

Havensteder monitort de voortgang van haar doelstellingen aan de hand van verschillende pijlers uit ons koersplan en vanuit verschillende invalshoeken. Door de risico's te koppelen aan de pijlers is het mogelijk om inzicht te krijgen in de risico's per pijler maar ook om beheersmaatregelen zo concreet mogelijk te maken. Dit zorgt ervoor dat direct inzichtelijk wordt waar de aandacht wat betreft beheersing naar uit dient te gaan.

De afgelopen jaren zetten we stappen met het 'in control' komen van de organisatie. Het doel is om nog nadrukkelijker grip te krijgen op de processen en bedrijfsvoering maar ook om het risicobewustzijn te bevorderen, gedrag met betrekking tot risicomanagement te beïnvloeden en draagvlak te creëren.

Deze risicoattitude heeft impliciet een groot cultuuraspect in zich en benoemde zowel het directieteam als de Raad van Commissarissen als speerpunt voor de komende jaren.

Bij de inschatting en impact van geconstateerde risico's hanteert Havensteder een indeling op hoofdlijnen, gebaseerd op de ernst van de gevolgen van een gebeurtenis: kwantitatief, kwalitatief, financieel, etc. Om hierbij enigszins richting te geven:

- Hoog: wanneer het invloed heeft op de strategie van Havensteder als geheel;
- Midden: voor zover het betrekking heeft op een directie of meerdere afdelingen;
- Laag: als de invloed relatief beperkt is en niet verder gaat dan de eigen afdeling en/of relatief makkelijk is te voorkomen.

Strategische risico's

Onder de strategische risico's vallen risico's en onzekerheden, vaak met een externe oriëntatie/ontstaansgrond, die een belemmering kunnen vormen om de strategie en/of de businessplannen van de rechtspersoon te realiseren en mogelijk invloed hebben op de lange termijn doelstellingen.

Marktvraag naar de producten en of diensten

Risico	Maatregelen	Impact
De samenstelling van de vastgoedportefeuille sluit niet aan bij de verwachte ontwikkeling van de vraag	Start herijking van de portefeuillestrategie welke De RvC in het eerste tertiaal van 2016 vaststelde. Vervolgens begonnen we met de feitelijke uitvoering.	Hoog

Tabel 6.8 Risico marktvraag

Marktwaaarde van ons bezit

Risico	Maatregelen	Impact
Vastgoedportefeuille rendeert onvoldoende	Ontwikkeling van assetmanagement (kwartiermaken, verdere concretisering in 2016 en 2017 door keuze positionering en aanpak), gericht op het meten van individuele complexrendementen ten behoeve van waarde- en rendementssturing	Hoog

Tabel 6.9 Risico marktwaaarde bezit

Maatschappelijke ontwikkelingen

Risico	Maatregelen	Impact
'Kwetsbare' bewoners bedreigen de leefomgeving en veiligheid van overige bewoners	- Inzet van wijkbeheerders en huismeesters, gericht op het vroegtijdig signaleren van (sociale) problemen; - Organiseren van een politiek café met belanghouders; - Agenderen bij bestuurlijke overleggen; - Projecten "Langer thuis" en "Verwarde personen".	Hoog
Veranderingen in de samenleving leiden tot verschuivingen in de vraag en daarmee ons aanbod	Het analyseren van demografische ontwikkelingen en onderzoeken van de toekomstige woonbehoeften in ons werkgebied	Hoog

Tabel 6.10 Risico's maatschappelijke ontwikkelingen

Duurzaamheidsaspecten

Risico	Maatregelen	Impact
Achterstand in uitvoering van de maatregelen op het gebied van duurzaamheid waardoor: - Woonlasten niet positief worden beïnvloed; - Wooncomfort van onze huurders niet verbeterd; - CO2-normen niet worden gehaald; - Energiezuinige labels niet verbeteren.	- Duurzaamheid is een thema in onze portefeuillestrategie; - Onderdeel complexbeheerplannen; - Verder vormgegeven in de actualisatie van ons koersplan en jaarplannen.	Midden

Tabel 6.11 Risico's duurzaamheid

Operationele risico's

De operationele risico's betreffen de risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten van een rechtspersoon beïnvloeden en daarmee vooral betrekking hebben op de processen binnen de rechtspersoon en van invloed kunnen zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Interne organisatie en administratie

Risico	Maatregelen	Impact
Onvoldoende effectieve en efficiënte bedrijfsvoering	- Op basis van Lean het actualiseren van onze processen waardoor de processen efficiënter worden ingericht en de werkdruk verlaagt; - Uitvoering interne controleplannen, op basis van procesbeschrijvingen (opzet, bestaan en werking) met aanbevelingen om de processen verder te optimaliseren.	Midden

Tabel 6.12 Risico interne organisatie en administratie

Fraudegevoeligheid

Risico	Maatregelen	Impact
Het bewust misleiden of bedriegen waardoor een oneerlijk of onrechtvaardig voordeel wordt verkregen	- Frauderisicoscan; - Compliance Officer; - Vertrouwenspersonen; - Workshops Integriteit; - Klokkenluidersregeling; - Screeningsbeleid medewerkers.	Midden

Tabel 6.13 Risico fraudegevoeligheid

Implementatie van nieuwe informatiesystemen

Risico	Maatregelen	Impact
Toekomstbestendigheid van ons huidige primaire systeem is onvoldoende (technisch en op gebied van informatiebehoefte)	Om het blijvend functioneren van de systemen te waarborgen heeft Havensteder logische (vastleggen data, controletechnische functiescheiding, etc.) en fysieke maatregelen (beveiliging en uitwijk) getroffen. Er is intensief gewerkt aan de implementatie van ons nieuwe primaire systeem, inclusief opleidingen voor alle medewerkers, gebruikers- en acceptatietesten, etc. Conversie vond eind 2016 plaats en vanaf 1 januari 2017 werkt Havensteder met Dynamics Empire.	Hoog

Tabel 6.14 Risico implementatie nieuwe informatiesystemen

Kwaliteit van personeel

Risico	Maatregelen	Impact
Kwaliteit van de huidige medewerkers sluit onvoldoende aan voor het behalen van de doelstellingen van de organisatie. Organisatie en medewerkers zijn onvoldoende in staat om tijdig in te springen op veranderende omstandigheden	- Het bestaande opleidingsprogramma, met behulp van de Havensteder trainingsacademie, inrichten op basis van ontwikkelpunten afgeleid van de organisatiedoelstellingen; - Zorgvuldige arbeidsmarktcommunicatie om de juiste nieuwe medewerkers aan de organisatie te verbinden; - Medewerkers van begin tot einde meenemen met de organisatie- en omgevingsveranderingen; - Verwachtingen ten aanzien van de prestatie en het gedrag zo concreet mogelijk benoemen.	Hoog

Tabel 6.15 Risico's kwaliteit personeel

Reputatie van de rechtspersoon of haar producten en diensten

Risico	Maatregelen	Impact
Het ontstaan van reputatieschade	- Transparant communiceren met onze belanghouders; - Het organiseren van integriteitssessies en communicatietrainingen.	Hoog

Tabel 6.16 Risico reputatie rechtspersoon, producten en diensten

Wet- en regelgeving

De risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels (zowel intern als extern) en een directe invloed hebben op de organisatie en/of de bedrijfsprocessen van de rechtspersoon zijn als volgt.

Risico	Maatregelen	Impact
Als corporatie onvoldoende in staat om in de context van de nieuwe woningwet en de netwerksamenleving een stevige en zelfbewuste rol en positie in te nemen	Op eigen kracht door middel van kennis van de eigen portefeuille en inzichten in marktontwikkelingen de regie in handen nemen en daarnaar handelen.	Hoog
Niet (tijdig) voldoen aan nieuwe wet- en regelgeving (compliance)	Inventariseren van de mogelijke effecten van de nieuwe wet- en regelgeving en het bijstellen van de (portefeuille)strategie. Noodzakelijke aanpassingen zijn in geactualiseerde procesbeschrijvingen en dagelijkse werkzaamheden geïmplementeerd (bijvoorbeeld passend toewijzen).	Hoog

Tabel 6.17 Risico's wet- en regelgeving

Financiële positie

Havensteder houdt rekening met risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van de rechtspersoon, zoals koersrisico's, liquiditeitsrisico's, valutarisico's, renterisico's en onzekerheden in de mogelijkheden om financiering aan te trekken.

Risico	Maatregelen	Impact
Havensteder is sterk inflatie- en rente-gevoelig. Lage inflatieniveaus hebben een negatieve invloed op de groei in inkomsten en de ontwikkeling van de waardering van het bezit. Door middel van scenario-analyses brengen we in kaart wat de stuurbaarheid van onze uitgaven is om ook bij lage inflatie de continuïteit van het bedrijf te kunnen waarborgen. Doordat Havensteder sterk extern gefinancierd is, zijn de lange termijn renteontwikkelingen van invloed op de kasstromen. Hierom maken we gebruik van lange rentelooptijden zodat we de gevoeligheid voor renteontwikkelingen beperken.	- Bewaking ontwikkeling om te kunnen voldoen aan de gestelde parameters WSW; - Functioneren Treasury Commissie, inclusief aanstelling nieuwe externe adviseur; - Treasurystatuut en -jaarplan.	Hoog

Tabel 6.18 Risico financiële positie

Financiële verslaggeving

Met betrekking tot financiële verslaggeving zijn risico's en onzekerheden van invloed op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving. Dit betreft onder andere onzekerheden bij complexe toerekeningsproblemen, de mate van subjectiviteit bij waarderingsvraagstukken en risico's ten aanzien van de inrichting van de financiële verslaggevingssystemen.

Risico	Maatregelen	Impact
De waardering van onze woningen is gebaseerd op toekomstverwachtingen omtrent verhuur en exploitatie inkomsten en -lasten. Naar de aard van toekomstgerichte waardering kleven hieraan onzekerheden of de aannames waarop de waardering gebaseerd is zich ook daadwerkelijk zo voordoen.	Objectivering waardering van de woningen door: - Inzet van in- en externe deskundigen; - Waardering op basis van internationaal geaccepteerde standaarden; - Validatie waardering door IPD en toetsing op aannemelijkheid door vergelijkende externe taxaties.	Hoog

Tabel 6.19 Risico financiële verslaggeving



Bijlage 1. Verbindingen

Bijlage 1. Verbindingen

Havensteder kent een aantal verbindingen. Denk hierbij aan dochterondernemingen, deelnemingen in andere rechtspersonen en overige verbindingen, waarbij sprake is van bestuurlijke en/of financiële banden met rechtspersonen. Deze bijlage biedt inzicht in de werkzaamheden en financiële situatie van verbindingen. Naast vermelde verbindingen participeert Havensteder in enkele honderden VvE's.

Com-wonen FBI		
a.	naam/rechtsvorm	Com-wonen FBI/B.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	28 december 2007
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	Met name beleggen in registergoederen, effecten en schuldvorderingen; verstrekken van zekerheden, waaronder garanties en hypotheek.
f.	aandeelhouders	Havensteder 100%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 18.000 (ultimo 2016)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2016)
i.	verstekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2016)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 11.933 (ultimo 2016)
k.	omzet verbinding	Nihil (2016)
l.	resultaat verbinding	-/- € 60 (2016)
m.	werkzaamheden en overige informatie	In de B.V. vinden geen activiteiten plaats.

Durban Rotterdam Housing Project		
a.	naam/rechtsvorm	Durban Rotterdam Housing Project/stichting
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	Januari 1999
d.	duur overeenkomst	Leningovereenkomst liep t/m 31 december 2011
e.	doelstelling	Bijdragen leveren aan de opbouw van sociale volkshuisvesting in Durban (gemeente eThekweni), de Zuid-Afrikaanse zusterstad van Rotterdam; vindt plaats d.m.v. ondersteuning van een lokale woningcorporatie met onder andere laagrentende medefinanciering van woningprojecten via een kredietfaciliteit.
f.	bestuurders	Natuurlijke personen, gerelateerd aan gemeente Rotterdam, woningcorporaties, bouwsector.
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	n.v.t. (2 dec 2016)
h.	schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (2 dec 2016)
i.	verstekte garanties participanten	n.v.t. (2 dec 2016)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 8 (2 dec 2016)
k.	omzet verbinding	€ 0 (2 dec 2016)
l.	resultaat verbinding	-/- € 151 (2 dec 2016)



m.	werkzaamheden en overige informatie	In 2015 heeft DRHP-bestuur besloten de stichting op te heffen omdat er geen meerwaarde meer is. Een koepelorganisatie in Zuid Afrika (NASHO) organiseert kennisuitwisseling. Ontbinding van de stichting heeft met ingang van 2 december 2016 plaats gevonden. De laatste jaarrekening (tevens liquidatiebalans) is definitief en op 2 december 2016 getekend. Het eigen vermogen wordt uitgekeerd aan de leden van de stichting.
----	-------------------------------------	---

Hofbogen		
a.	naam/rechtsvorm	Hofbogen/B.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	22 december 2005
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	Na het afscheid van NS van het Hofpleinspoortracé in Rotterdam zorgdragen voor een nieuwe toekomst voor het monumentale complex; leefbaarheid verbeteren en wijkkracht rond het tracé versterken door het bieden van kansen aan gewenste bedrijvigheid onder en eventueel de spoorbogen en in stations; exploitatie van bedrijfsruimten in het complex.
f.	aandeelhouders	Havensteder 50%, Vestia 50%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 9.618.000 (ultimo 2015)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 3.057.170 (ultimo 2015)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2015)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 6.441.868 (ultimo 2015)
k.	omzet verbinding	€ 838.769 (2015)
l.	resultaat verbinding	€ 2.441.783 (2015)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Verhuur van bedrijfsruimten; restauratie station Hofplein; er is overeenstemming bereikt met de betrokken partijen over het opstellen van een uitvoeringsplan voor het ontmantelen en lekvrij maken van het dak enerzijds en het herstellen en verhuurbaar maken van de in slechte staat verkerende boogruimten anderzijds.



I Tech You		
a.	naam/rechtsvorm	I Tech You Rotterdam/Stichting
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	19 juni 2012
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	Bevorderen bij de jeugd van belangstelling voor techniek in het algemeen en technische studies in het bijzonder, zowel in regionale als globale zin.
f.	bestuurders	Natuurlijke personen en Havensteder
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	n.v.t. (ultimo 2016)
h.	schuldverhoudingen met participanten	Nihil (ultimo 2016)
i.	verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2016)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 4.258 (ultimo 2016)
k.	omzet verbinding	€ 1.000 (ultimo 2016)
l.	resultaat verbinding	€ -9.327 (ultimo 2016)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Het opzetten en in stand houden van een high tech paviljoen, het verkrijgen van subsidies en het werven van fondsen en giften.

Combinatie Pompenburg		
a.	naam/rechtsvorm	Combinatie Pompenburg/v.o.f.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	10 juli 2012
d.	duur overeenkomst	Tot de realisatie van haar doel is bereikt en alle verplichtingen ter zake zijn nagekomen.
e.	doelstelling	Het gezamenlijk en voor gemeenschappelijke rekening van Partijen: beheren van de onroerende zaken en ontwikkelingsrechten in het Plangebied die de Vennootschap (in eigendom) kreeg; uitvoering geven aan de Overeenkomst Ontwikkelingsrecht Pompenburg indien en zodra de marktomstandigheden dat toelaten.
f.	vennoten	Ontwikkelings- en Bouwcombinatie Hofplein V.O.F. (50%) Stichting Vestia Groep (25%) Stichting Havensteder (25%)
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	• € 745.883 • 3 percelen grond aan de Couwenburg, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, nummers 473, 792 en 794, met bijbehorende ontwikkelingsrechten verkregen door vennoten in 2008 voor € 500.000.
h.	schuldverhoudingen met participanten	Vordering op Havensteder € 77.071
i.	verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2015)



j.	eigen vermogen verbinding	€ 577.071 (ultimo 2015)
k.	omzet verbinding	n.v.t. (2015)
l.	resultaat verbinding	-/- € 65 (2015)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Werkzaamheden conform doelstelling.

Stadsherstel Historisch Rotterdam		
a.	naam/rechtsvorm	Stadsherstel Historisch Rotterdam/N.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	9 oktober 1980
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	Op maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam e.o.
f.	aandeelhouders	77 aandeelhouders (ultimo 2015); Havensteder bezit 1,05% van de aandelen.
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 12.867.400 (ultimo 2015)
h.	schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2015)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2015)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 14.838.792 (ultimo 2015)
k.	omzet verbinding	€ 1.757.613 (2015)
l.	resultaat verbinding	€ 492.505 (2015)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Diverse verwervings-, herbestemmings-, restauratie- en onderhoudsactiviteiten historische panden in Rotterdam.

Verolme Boulevard		
a.	naam/rechtsvorm	Verolme Boulevard/B.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	28 december 2007
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	Verkrijgen, vervreemden, bezwaren, beheren, ontwikkelen, renoveren, in stand houden, verhuren, exploiteren, realiseren, verkopen van onroerende zaken. Deze activiteiten hebben betrekking op de Verolme- en YVC-locatie, een ontwikkellocatie voor woningbouw in Rotterdam/Ridderkerk.
f.	aandeelhouders	Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. (DVBZW) 33% Havensteder 67%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 21.486.204 (ultimo 2015)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 7.164.453 achtergestelde lening van DVBZW (ultimo 2015); kortlopende schulden aan Havensteder € 1.742.709 (ultimo



		2015); kortlopende schulden aan DVBZW € 1.783.808 (ultimo 2015).
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2015)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 21.345.774 (ultimo 2015)
k.	omzet verbinding	€ 0 (2015)
l.	resultaat verbinding	€ -115.000 (2015)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Bezit van ca. 18,5 ha bedrijfsterrein in Rotterdam/Ridderkerk, omvattende een voormalige scheepswerf, met buitendijks terrein, kades en haven; tijdelijk verhuurd; op termijn ontwikkeling van circa 1.500 woningen. De vennootschap verleende per 1 juli 2015 op het grootste deel van haar terrein een recht van opstal voor de duur van een jaar aan de Stichting Exploitatie Verolme Boulevard. De vennootschap ontvangt hiervoor een retributie van de Stichting. Deze retributie staat verantwoord onder de post resultaat tijdelijke exploitatie; Het resultaat van de tijdelijke exploitatie wordt verwerkt in de voorraad onderhanden werk.

WOM Mathenesserkwartier		
a.	naam/rechtsvorm	WOM Mathenesserkwartier/B.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	27 januari 2004
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	In het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn door met name verwerven, verbeteren, exploiteren van panden als WijkOntwikkelingsMaatschappij in het Mathenesserkwartier (Rotterdam West).
f.	aandeelhouders	Gebr. Verschoor 33⅓% Woonbron 33⅓% Havensteder 33⅓%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 2.688.000 (ultimo 2015)
h.	schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2015)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2015)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 3.108.849 (ultimo 2015)
k.	omzet verbinding	€ 557.855 (2015)
l.	resultaat verbinding	€ 33.627 (2015)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Het bezit van de WOM omvat panden met een totale boekwaarde van € 7,7 miljoen (ultimo 2015); voornemen is om de WOM binnen enkele jaren te beëindigen.



Bijlage 2. Kengetallen



Bijlage 2. Kengetallen

Vastgoed in exploitatie	31-12-2016	31-12-2015
Woongelegenheden*	43.943	44.225
Bedrijfsruimten, garages e.d.	5.027	5.158
Totale aantal vhe's	48.970	49.383

* Vanaf 2013 worden de kamers vermeld (conform dVl) in plaats van het gebouw.

Prijs/kwaliteit vastgoed	2016	2015
Gemiddeld aantal punten woningwaardering	136,0	136,0
Gemiddelde netto huur woningen per maand	534	522
Gemiddelde prijs per punt	3,93	3,84
Onderhoudskosten per woongelegenheid	1.619	1.526

Leegstand en achterstand	2016	2015
Leegstandserving in % jaarhuur	2,06%	2,31%
Huurachterstand huidige huurders in % jaarhuur	2,44%	2,67%
Huurachterstand vertrokken huurders in % jaarhuur	1,24%	1,76%

Balans/winst-en-verliesrekening	2016	2015
Eigen vermogen totaal	2.744.947	2.367.615
Voorzieningen totaal	40.087	30.306
Huren totaal	288.623	285.822
Jaarresultaat totaal	377.333	123.637

Financiële continuïteit	2016	2015
Solvabiliteit in %	58,4	54,2
Solvabiliteit, vastgoed in exploitatie op bedrijfswaarde in %	20,3	16,9
Direct rendement %	3,4	3,6
Rentabiliteit totaal vermogen in %	10,0	4,3
Rentabiliteit eigen vermogen (voor belasting) in %	14,5	4,8
Rentabiliteit vreemd vermogen in %	4,1	4,0
Cash flow (operationeel) per verhuureenheid	1.160	1.185
Eigen vermogen per verhuureenheid	56.054	47.944



Inhoud

Geconsolideerde jaarrekening 2016

Geconsolideerde balans 31 december 2016	87
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2016	89
Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2016	90
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	92

Enkelvoudige jaarrekening 2016

Enkelvoudige balans 31 december 2016	144
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016	146
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	148

Geconsolideerde balans (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	ref.	31-12-2016 € x 1.000	31-12-2015 € x 1.000
Vaste activa			
Materiële vaste activa	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	4.005.478	3.717.600
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	438.954	385.596
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	104.059	99.779
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	3.840	5.609
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.5	<u>22.162</u>	<u>20.954</u>
		4.574.493	4.229.538
Financiële vaste activa	2		
Deelnemingen	2.1	3.367	3.366
Latente belastingvordering(en)	2.2	24.125	45.803
Leningen u/g	2.3	<u>513</u>	<u>2.074</u>
		28.005	51.243
Som der vaste activa		4.602.498	4.280.781
Vlottende activa			
Voorraden	3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.1	1.444	2.546
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	3.2	0	11.221
Overige voorraden	3.3	<u>30.837</u>	<u>14.713</u>
		32.281	28.480
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	4.277	4.759
Overheidsinstellingen	4.2	19	10
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.3	1.566	446
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.4	13	10
Overige vorderingen	4.5	2.921	8.525
Overlopende activa	4.6	<u>3.139</u>	<u>4.043</u>
		11.934	17.793
Liquide middelen	5	53.780	36.889
Som der vlottende activa		97.996	83.162
Totaal Activa		<u>4.700.494</u>	<u>4.363.943</u>



PASSIVA	ref.	31-12-2016	31-12-2015
		€ x 1.000	€ x 1.000
Groepsvermogen	6	2.744.947	2.367.615
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	7.1	38.853	28.939
Voorziening reorganisatiekosten	7.2	0	249
Voorziening deelnemingen	7.3	291	291
Latente belastingverplichting		0	0
Overige voorzieningen	7.4	943	827
		40.087	30.306
Langlopende schulden	8		
Schulden/leningen overheid	8.1	29.706	43.071
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.2	1.546.060	1.662.206
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	102.000	97.358
Overige schulden	8.4	45.167	37.807
		1.722.933	1.840.442
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.1	119.644	54.766
Schulden aan leveranciers	9.2	12.680	10.925
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	5.344	6.081
Schulden ter zake van pensioenen	9.4	376	4
Overige schulden	9.5	20.913	18.969
Overlopende passiva	9.6	33.570	34.835
		192.527	125.580
Totaal Passiva		4.700.494	4.363.943

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2016

	ref	2016 € x 1.000	2015 € x 1.000
Huuropbrengsten	10	288.623	285.822
Opbrengst servicecontracten	11.1	25.603	24.820
Lasten servicecontracten	11.2	-28.770	-27.664
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-21.068	-22.006
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-78.452	-68.239
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-42.216	-45.947
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		143.720	146.785
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		2.744	12.617
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-2.413	-9.847
Toegerekende organisatiekosten		-	-2.260
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		331	510
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		46.308	66.583
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)		-1.543	-1.387
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-39.162	-62.294
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	5.603	2.903
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	-28.308	-2.355
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	362.260	49.018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	18	1.951	858
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	345
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		335.903	47.866
Opbrengsten overige activiteiten		3.206	2.715
Kosten overige activiteiten		-2.426	-2.715
Netto resultaat overige activiteiten	19	780	-
Overige organisatiekosten	20	-679	-4.409
Leefbaarheid	21	-8.987	-8.254
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		378	338
Rentelasten en soortgelijke kosten	22	-70.536	-72.277
Waardeveranderingen derivaten	23	-7.377	1.320
Saldo financiële baten en lasten		-77.535	-70.620
Resultaat voor belastingen		399.136	114.781
Belastingen	24	-21.805	6.361
Resultaat deelnemingen	25	2	2.495
Resultaat na belastingen		377.333	123.637



Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2016 - directe methode

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Ontvangsten		
<u>Huren</u>		
Zelfstandige huurwoningen	270.108	266.898
Onzelfstandig wooneenheden	3.483	3.919
Intramuraal	1.021	431
Maatschappelijk onroerend goed	2.143	4.181
Bedrijfsmatig onroerend goed	12.610	11.083
Parkeervoorzieningen	2.936	2.952
	292.301	289.464
Vergoedingen	18.557	18.318
Overheidsontvangsten	429	130
Overige bedrijfsontvangsten	63	41
Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstromen	311.350	307.954
Uitgaven		
Erfpacht	-72	-103
<u>Personeelsuitgaven</u>		
Lonen en salarissen	-13.638	-13.712
Sociale lasten	-9.591	-9.467
Pensioenlasten	-4.225	-4.847
	-27.454	-28.026
Onderhoudsuitgaven	-77.011	-66.136
Overige bedrijfsuitgaven	-52.596	-61.527
Rente-uitgaven	-70.976	-74.134
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurdersheffing	-23.290	-17.120
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3.137	-2.902
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-254.536	-249.949
Kasstroom uit operationele activiteiten	56.815	58.005

**Vervolg: Geconsolideerd kasstroomoverzicht
2016 - directe methode**

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>van vorige pagina: Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	56.815	58.005
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	47.144	64.169
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	5.968	7.170
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet- woongelegenheden	1.357	12.034
Verkoopontvangsten grond	3.277	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	7
Saldo ingaande kasstromen MVA	57.746	83.380
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	-2.677	-1.792
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	-20.718	-11.940
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	219	-819
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-5.219	-5.876
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-226	-
Investerings overig	-4.401	-929
Externe kosten bij verkoop	-539	-1.779
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-33.561	-23.135
Ontvangsten verbindingen	-	17
Ontvangsten overig	524	288
Uitgaven verbindingen	-	-163
Uitgaven overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	524	142
Kasstroom uit (des) investeringen	24.710	60.387
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	30.000	6.000
Nieuwe ongeborgde leningen		
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-88.944	-105.419
Aflossingen ongeborgde leningen	-5.690	-6.216
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-64.634	-105.634
Mutatie geldmiddelen	16.891	12.759
Liquide middelen per 1 januari	36.889	24.130
Liquide middelen per 31 december	53.780	36.889
Toe-of afname liquide middelen	16.891	12.759



Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Woningcorporatie Havensteder is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Rotterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Het KvK-nummer van Woningcorporatie Havensteder is 24108317.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen zijn x € 1.000 tenzij anders vermeld.

In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en de winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

Groepsverhoudingen en consolidatie

Proportioneel geconsolideerd

De financiële gegevens van Verolme Boulevard BV (joint venture) zijn proportioneel (voor een evenredig deel) in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

Verolme Boulevard BV, te Rotterdam (66,67% belang) projectontwikkeling. In de aandeelhoudersovereenkomst is opgenomen dat beide aandeelhouders tot het moment dat uit de eerste fase van het project, opbrengsten zullen worden gegenereerd elk voor een gelijk deel risico dragen.

Niet geconsolideerd: Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde of verkrijgingsprijs

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV, te Rotterdam (33,33% belang) projectontwikkeling
Hofbogen BV, te Rotterdam (50,0% belang) projectontwikkeling, (wordt niet geconsolideerd o.b.v. geen overheersende zeggenschap)

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV, te Rotterdam (1,05% belang)

Com-wonen FBI BV (100% belang) te Rotterdam wordt niet geconsolideerd o.b.v. te verwaarlozen betekenis.

Combinatie Pompenburg v.o.f. te Rotterdam (25,00% belang) projectontwikkeling, (wordt niet geconsolideerd o.b.v. geen overheersende zeggenschap)

Havensteder heeft de volgende verbindingen (allen te Rotterdam):

Stichting Durban Rotterdam Housing Project

Stichting I Tech You

Deze verbindingen worden niet geconsolideerd, omdat geen sprake is van een economische eenheid.

Transacties verbonden partijen

Met de meeste deelnemingen heeft Havensteder naast een aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen of uitbesteed. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Havensteder is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs of actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Zij worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. In beginsel worden winsten slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteitsveronderstelling

Havensteder voldoet nog niet in alle jaren aan de vermogensratio's van het WSW (zie Bestuursverslag H 5.3). Onze strategie is het bereiken van een duurzaam verdienmodel. De portefeuillestrategie sluit aan bij de eerder ingeslagen weg om terug te gaan naar de kerntaken en de organisatie om te vormen naar een robuuste en slagvaardige woningcorporatie. Hiermee zijn we in staat om onze volkshuisvestelijke activiteiten uit te voeren vanuit een solide financiële positie.

Ultimo 2016 was sprake van een negatief werkkapitaal, hetgeen wordt veroorzaakt door de aflossingsverplichting komend boekjaar. Dit wordt gefinancierd uit de positieve kasstromen uit operationele activiteiten en verkopen en de herfinanciering. Er is dan ook geen sprake van enig liquiditeitstekort. De liquiditeitsratio's op korte en lange termijn voldoen aan de daarvoor gestelde normen.

Derhalve is de jaarrekening op basis van going concern opgesteld.

Stelselwijzigingen/presentatiewijzigingen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren en het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Omdat Havensteder deze wijzigingen al vóór 2016 in haar jaarrekening heeft doorgevoerd is in deze jaarrekening geen sprake van een stelselwijziging.

Met betrekking tot jaarrekening 2016 is evenwel de wijze van toerekening aan de verschillende activiteiten in de functionele indeling van de winst en verliesrekening geëvalueerd en bijgesteld. Dit heeft geleid tot rubriceringswijzigingen ten opzichte van 2015. Vanwege het feit dat voor 2015 bepaalde gegevens niet achteraf beschikbaar kunnen worden gemaakt zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast met uitzondering van de rubriceringswijziging van de kosten van belastingen en verzekeringen, alsmede verschuivingen tussen de posten "Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille" en "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden". Bij de relevante posten wordt in de toelichting aandacht besteed aan eventuele rubriceringswijzigingen.

Omdat voor 2016 een nieuw balansmodel is voorgeschreven zijn posten opnieuw naar dit model ingedeeld. De vergelijkende cijfers per 31-12-2015 zijn eveneens en op gelijke wijze opnieuw ingedeeld. Daarnaast stelt de nieuwe RJ-645 verplicht om binnen het eigen vermogen een herwaarderingsreserve op te nemen. In het verleden presenteerden we in de toelichting op het groeps-/ eigen vermogen het ongerealiseerd deel van het vermogen. Omdat de keuzes die zijn gemaakt voor de wijze waarop de herwaarderingsreserve wordt bepaald anders zijn dan de wijze waarop het ongerealiseerd deel van het vermogen werd berekend, zijn deze niet gelijklopend. Dit heeft uiteraard geen invloed op het totaal vermogen of op het resultaat.



In onderstaande overzichten zijn de verschuivingen in de vergelijkende cijfers weergegeven:

<u>Geconsolideerde balans</u>	<u>JR 2015</u>	<u>2015 cf JR 2016</u>	<u>Verskil</u>	<u>Uitleg reclassificatie</u>
€ x 1.000				
Materiële vaste activa	20.954	4.229.538	4.208.584	modelwijziging - vastgoedbeleggingen hier opgenomen
Vastgoedbeleggingen	4.208.584		-4.208.584	modelwijziging - vervallen als rubriek
Grond	21.066	-	-21.066	evaluatie bij modeltoepassing - grond naar ontwikkeling en ov. voorraden
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	11.221	11.221	modeltoepassing - toevoeging uit Grond
Overige voorraden	4.868	14.713	9.845	modeltoepassing - toevoeging uit Grond
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	446	446	vordering op deelneming uit overige vorderingen
Overige vorderingen	6.802	8.525	1.723	evaluatie onderscheid met overlopende activa + vordering op deelneming
Overlopende activa	6.986	4.043	-2.943	evaluatie onderscheid met overlopende activa
Schulden aan groepsmaatschappijen	-1.311	-	1.311	naar actiefzijde door vordering op deelneming uit overige vorderingen
Overige schulden	-	-18.969	-18.969	modeltoepassing - uitsplitsing van overlopende passiva
Overlopende passiva	-53.267	-34.835	18.432	modeltoepassing - uitsplitsing van overlopende passiva
<i>Totaal</i>			<u>0</u>	
<u>Geconsolideerde winst-en-verliesrekening</u>	<u>JR 2015</u>	<u>2015 cf JR 2016</u>	<u>verschil</u>	<u>Uitleg reclassificatie</u>
€ x 1.000				
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-40.428	-22.006	18.422	toewijzing belastingen en verzekering cf handleiding
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27.526	-45.947	-18.422	toewijzing belastingen en verzekering cf handleiding
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	67.120	66.583	-538	evaluatie verkopen, VOV verkopen, terugkopen en doorverkoop
Verkoopkosten inclusief organisatiekosten	-4.429	-	4.429	modeltoepassing - splitsing naar verkoopopbrengst en toegerekend
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)		-1.387	-1.387	modeltoepassing - uit verkoopkosten inclusief organisatiekosten
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-60.364	-62.293	-1.930	evaluatie verkopen, VOV verkopen, terugkopen en doorverkoop
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	436	858	422	evaluatie verkopen, VOV verkopen, terugkopen en doorverkoop
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen	996	-	-996	saldering waardeveranderingen VOV verplichting cf handleiding
			<u>-</u>	
<u>Geconsolideerd kasstroomoverzicht</u>	<u>JR 2015</u>	<u>2015 cf JR 2016</u>	<u>verschil</u>	<u>Uitleg reclassificatie</u>
€ x 1.000				
Kasstroom uit operationele activiteiten	58.005	58.502	496	evaluatie bij modeltoepassing - kruisposten geen financieringskasstroom
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-105.634	-106.130	-496	evaluatie bij modeltoepassing - kruisposten geen financieringskasstroom
			<u>-</u>	



Schattingen en schattingswijzigingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woningcorporatie Havensteder.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Woningcorporatie Havensteder past de full-versie van het waarderingshandboek toe. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde conform RJ 213. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa en de toelichting op de balans. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 145 'Schattingswijzigingen' volgens de prospectieve methode. Dit betekent dat de impact van de schattingswijziging in 2016 is verwerkt. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.



Financiële instrumenten en waarderingsgrondslagen

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Havensteder maakt gebruik van rentederivaten om renterisico's af te dekken. Financiële derivaten worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs hedge accounting wordt toegepast.

Havensteder past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie wordt dit door Havensteder per individuele hedgerelatie gedocumenteerd. Havensteder stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Havensteder derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Afgescheiden embedded derivaten

Havensteder heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. In extendible leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Deze afgesplitste derivaten worden verwerkt conform voornoemde grondslagen voor derivaten waarbij voor deze embedded derivaten geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast. De waardeveranderingen van de embedded derivaten worden onder de financiële baten en lasten als waardeveranderingen derivaten verantwoord.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Rentederivaten

Havensteder maakt binnen de mogelijkheden die de Woningwet daartoe biedt, gebruik van afgeleide financiële instrumenten. De belangrijkste observaties van de derivatenportefeuille van Havensteder ten aanzien van de wettelijke bepalingen zijn als volgt:

- De rentederivaten worden uitsluitend ingezet bij het uitvoeren van het rentemanagement ter beperking van renterisico's;
- De derivaten zijn gecontracteerd vóór inwerkingtreding van de beleidsregels uit 2012, die in de nieuwe Woningwet 2015 zijn opgenomen;
- De raamcontracten die voor de inwerkingtreding van de Woningwet zijn afgesloten bevatten toezichtbelemmerende bepalingen;
- De derivatenportefeuille is afgesloten onder de bestaande raamcontracten uit 2011;
- Bestaande raamcontracten en derivatenposities worden in de Woningwet gerespecteerd;
- De derivaten hebben een lange looptijd;
- De derivatenportefeuille is opgebouwd uit met name plain vanilla swaps, die zijn gesloten met een tegenpartij met minimaal twee internationale A-ratings;
- Na de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet zijn geen nieuwe derivatenposities aangegaan.



Havensteder beperkt het renterisico tot vooraf bepaalde grenzen. Derivaten voldoen aan de kaders van het Treasurystatuut en zijn uitsluitend bedoeld voor het afdekken van renterisico. De besluitvorming en de uitwerking van het treasurybeleid wordt ondersteund en voorbereid door de Treasurycommissie. Voor het aangaan van derivaten of wijziging van de voorwaarden in de contracten is voorafgaand goedkeuring van de compliance officer en van de Raad van Commissarissen vereist. Havensteder beschikt over een stelsel van administratieve organisatie en interne controle, waardoor de controletechnische functiescheiding binnen de organisatie gewaarborgd is.

Toezichtbelemmerende bepalingen

Havensteder heeft in de raamcontracten van de derivaten toezichtbelemmerende bepalingen (TBB's). Met de betreffende tegenpartijen is gesproken over het elimineren van de toezichtbelemmerende bepalingen, zodat de strijdigheid met de regelgeving kan worden opgeheven. De met de banken gevoerde gesprekken hebben (nog) niet tot het gewenste resultaat geleid. De derivatencontracten bevatten derhalve per 31-12-2016 nog toezichtbelemmerende bepalingen. Havensteder zet het overleg met de banken voort om tot een passende oplossing te komen.

Periodiek wordt de status van de onderhandelingen inzake TBB's gerapporteerd aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

Valutarisico

Havensteder voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Rente- en kasstroomrisico

Havensteder loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder Financiële Vaste Activa vermelde Leningen u/g als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Havensteder maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Havensteder risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde (toekomstige) variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Havensteder renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

Over deze rentederivaten, alsmede over schulden met vaste renteaftspraken, loopt Havensteder risico met betrekking tot de reële waarde. De basispuntgevoeligheid van de swaps bedraagt € 2,7 miljoen. Bij een daling/stijging van de marktrente van 0,01% neemt de marktwaarde van de derivaten onder gelijkblijvende omstandigheden dus af/toe met € 2,7 miljoen.

Waardeveranderingen hebben geen directe impact op de winst- en verliesrekening en het eigen vermogen omdat sprake is van een effectieve hedgerelatie.

Daarnaast loopt Havensteder prijsrisico met betrekking tot twee extendible leningen, zowel wat betreft de reële waarde van de lening gedurende het eerste tijdvak als op de reële waarde van het recht van de tegenpartij om na afloop van het eerste tijdvak de lening te verlengen tegen een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente, dan wel de lening te beëindigen, welke wordt beschouwd als een optierecht. De basispuntgevoeligheid van het optierecht bedraagt € 0,19 miljoen.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in de nieuwe Woningwet en op het daarop geënte nieuwe Treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2016 negatief, zodat de facto geen sprake is van kredietrisico op tegenpartijen. De derivatenportefeuille kent concentraties bij de banken Barclays en Credit Suisse.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat onvoldoende middelen beschikbaar zijn om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Havensteder en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Havensteder heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen, kan een rekening-courantfaciliteit worden benut die met ingang van 2017 € 50 miljoen bedraagt (was: € 60 miljoen).



Havensteder heeft geen Credit Support Annexes (CSA's) in de huidige derivatencontracten en kan dus niet geconfronteerd worden met margin calls. Dit betekent dat met geen van de tegenpartijen afspraken zijn gemaakt over het verstrekken van onderpand als gevolg van een positieve of negatieve marktwaarde. Wel heeft Havensteder break clauses in de derivatencontracten. Het gaat om mandatory breaks in de contracten van de renteswaps die als volgt over de jaren zijn verdeeld:

Jaar	Nominale waarde swaps met break	Marktwaarde op breakmoment (rentecurve 31-12-2016)
2020	€ 95 mln.	€ -41,0 mln.
2021	€ 352 mln.	€ -178,7 mln.
2022	€ 135 mln.	€ -65,8 mln.
2023	€ 15 mln.	€ -6,3 mln.
Totaal	€ 597 mln.	€ -291,8 mln.

Het nieuwe wettelijk kader schrijft voor dat twaalf maanden voor de datum van de break clauses een liquiditeitsbuffer opgebouwd moet zijn, rekening houdend met een stress analyse waarbij de rente 2-procentpunt onder de marktrente ligt. Hierdoor bestaat er voor Havensteder ultimo 2016 geen verplichting tot het aanhouden van een liquiditeitsbuffer. Wel is voorzien in de mogelijkheid tot het opbouwen van een dergelijke buffer, zodat in de toekomst aan op te leggen verplichtingen kan worden voldaan.

Op het moment van de mandatory break kan een liquiditeitsbehoefte ontstaan indien de betreffende renteswap een negatieve marktwaarde heeft. Vanwege de concentratie van de break clauses in de aangegeven jaren, is Havensteder in het verslagjaar met de derivaatbanken in overleg getreden met het oog op het reduceren van de verbonden risico's. De toezichthouder is over de voortgang van dit traject steeds op de hoogte gehouden. In 2017 wordt het overleg om te komen tot een oplossing voor dit vraagstuk voortgezet.

Bij één tegenpartij heeft Havensteder swaps ter hoogte van € 42,0 miljoen waarbij sprake is van een "negatieve rescontre limiet" (NRL) ter hoogte van € 19,2 miljoen. In de afgesloten raamovereenkomst is echter geen verplichting opgenomen dat bij overschrijden van deze limiet zekerheden gesteld moeten worden. Ultimo 2016 bedroeg de marktwaarde van deze posities -/- € 8,5 miljoen (gelijk aan de waarde per ultimo 2015).

Beschikbaarheidsrisico

Hierbij gaat het om het risico dat niet voldoende faciliteiten beschikbaar zijn om in de toekomstige (her)financieringsbehoefte te voorzien.

Op korte en lange termijn is Havensteder voor de toegang tot de kapitaalmarkt afhankelijk van de beschikbaarheid van de borging door het WSW. Het door WSW in oktober 2016 vastgestelde borgingsplafond voor Havensteder ad € 1.889 miljoen biedt Havensteder voldoende ruimte in relatie tot de financieringsbehoefte. De inspanningen van Havensteder zijn er steeds op gericht optimale toegang tot de markt te behouden.



Grondslagen voor waardering van activa en passiva

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie die op contractdatum een huurprijs kennen onder of gelijk aan de dan geldende liberalisatiegrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De liberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. In 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijsinstellingen en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie die op contractdatum een huurprijs kennen boven de dan geldende liberalisatiegrens, het bedrijfsonroerend goed (BOG) en het overig commercieel vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde.



Financiële vaste activa

Deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. De nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Havensteder.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Havensteder geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

In onderstaand overzicht staat het kapitaalbelang van Havensteder in desbetreffende verbinding en de wijze van waardering van de deelname in de jaarrekening:

Deelneming	Kapitaalbelang	Waardering
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	1,05%	Verkrijgingsprijs
Combinatie Pompenburg v.o.f.	25,00%	Verkrijgingsprijs
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	33,33%	Nettovermogenswaarde
Hofbogen BV	50,00%	Nettovermogenswaarde
Com-wonen FBI BV	100,00%	Nettovermogenswaarde

Latente belastingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen- en verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden en naar verwachting van toepassing zullen zijn op het moment dat de gerelateerde latente belastingvorderingen worden gerealiseerd of de latente belastingverplichtingen worden betaald, voor zover deze al bij de wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van de voor Havensteder geldende rente voor langlopende leningen.

Leningen u/g

De leningen u/g worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad opgeleverde koopwoningen die nog niet zijn verkocht, alsmede teruggekochte 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' die zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

Als verkrijgingsprijs van teruggekochte 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' geldt de terugkoopwaarde, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, op het moment van wijziging van het gebruik. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

PASSIVA

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Voorziening onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De voorziening onroerende en roerende zaken in ontwikkeling wordt gevormd voor het negatieve saldo van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verhuur, ontstaan door een bijzondere waardevermindering, ontvangen subsidies of overige opbrengsten. De voorziening is gewaardeerd op basis van nominale waarde.

Voorziening vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

De voorziening vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gevormd voor het negatieve saldo van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop dat nog niet is verkocht. Dit negatieve saldo is door een verantwoord verlies op basis van een verwacht verlieslatende ontwikkeling, ontvangen subsidies of overige opbrengsten. De voorziening is gewaardeerd op basis van nominale waarde.

Voorziening reorganisatiekosten

Deze voorziening is gewaardeerd tegen de verwachte nominale waarde van de nog te verwachten kosten in verband met de reorganisatie bij Havensteder.



Voorziening deelnemingen

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de woningcorporatie ten behoeve van deelnemingen.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Langlopende schulden

Leningen overheid en leningen kredietinstellingen

Langlopende geldleningen aangetrokken bij overheidsinstanties en kredietinstellingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen verkoop onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Havensteder een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Overige langlopende schulden

Met uitzondering van embedded derivaten worden overige langlopende schulden gewaardeerd tegen nominale waarde. De wijze van verwerking van embedded derivaten staat eerder beschreven onder het kopje "Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)".

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

Lease

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Havensteder ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten van externe verhuurmakelaars;
- Afbakening wegens oninbaarheid van vorderingen op huurders, niet betreffende de huur.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- Onroerendezaakbelasting;
- Verhuurdersheffing;
- Verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).



Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen en herstructurerings, waardevermindering van vastgoed in ontwikkeling of eventuele terugneming van dergelijke waardeverminderingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar, alsmede de ongerealiseerde waardeveranderingen van hieraan verbonden terugkoopplicht.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening, zoals service-abonnementen en VvE-beheer verantwoord, alsmede de hieraan toe te rekenen kosten.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

De vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening bestaat uit de over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute'-belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balans ter zake van latente belastingvorderingen en/of – verplichtingen. De acute belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen volgens de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

Sinds 1 januari 2008 zijn de woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst (VSO-2). In deze VSO-2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatnemings. De VSO-2 wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd.



Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan Havensteder toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Havensteder geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. Voor zover niet direct aan activiteiten toerekenbaar worden de overige bedrijfskosten verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verdeling van de personeelslasten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie". De afschrijvingen zijn om toegerekend aan de activiteit "Verhuur en beheer".

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels bovenstaande systematiek.

Pensioenlasten

De aan de pensioenuitvoerder te betalen premie worden als pensioenlast in de winst-en-verliesrekening verantwoord. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels bovenstaande systematiek.



Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.



Toelichting geconsolideerde balans

1. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa in exploitatie

Het verloop van de materiële vaste activa in exploitatie is hieronder weergegeven:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
	ref 1.1	ref 1.2	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.129.266	372.927	2.502.193
Cumulatieve herwaarderingen	2.475.843	117.011	2.592.854
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-887.509	-104.342	-991.851
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>3.717.600</u>	<u>385.596</u>	<u>4.103.196</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings - initiële verkrijgingen	-	-	-
Investerings - opleveringen nieuwbouw	-	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	7.461	7.021	14.482
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-23.990	-12.225	-36.215
Subsidies	-	-	-
Overboekingen van voorraden	704	3	707
Overboekingen naar voorraden	-	-	-
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie	-	-	-
Overboeking van verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Overboeking naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Overboekingen van DAEB- naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-44.608	44.608	-
Overboekingen van niet-DAEB- naar DAEB-vastgoed in exploitatie	8.212	-8.212	-
Aanpassing marktwaarde	340.147	22.458	362.605
Overige mutaties	-49	-295	-344
Totaal mutaties 2016	<u>287.878</u>	<u>53.358</u>	<u>341.235</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.103.292	401.119	2.504.410
Cumulatieve herwaarderingen	2.853.265	160.606	3.013.871
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-951.079	-122.771	-1.073.850
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>4.005.478</u>	<u>438.954</u>	<u>4.444.431</u>

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 42.138 (2015: 42.668) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 6.685 (2015: 6.573) verhuureenheden opgenomen.

Er kan sprake zijn van erfpacht in plaats van volledig eigendom. In de waardering wordt hiermee rekening gehouden. Inzake het verstrekken van hypothecaire zekerheden voor vreemd vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de 'Langlopende schulden'.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Schematische vrijheid

Op en in complexen kunnen verhuureenheden aanwezig zijn waarvan je kunt bediscussiëren of het tot het vastgoed behoort en dus of het van invloed is op de waardering van het complex. Concreet gaat het bij Havensteder om antennesites en scootmobielplaatsen. De kasstromen van de eenheden worden beschouwd als niet materieel voor de waardering, terwijl het vormen van een mening over de waarde van deze eenheden relatief bewerkelijk en dus kostbaar is. Daarom worden deze vhe's niet in de marktwaaardeberekeningen meegenomen.

Leegwaarde(stijging)

Voor de woningeenheden wordt de leegwaarde op 3 manieren bepaald.

- 1) De externe taxateur bepaalt voor ruim 14.500 vhe's de leegwaarde.
- 2) De ruim 17.000 woningen waarvan de leegwaarde in 2015 door de externe taxateur zijn afgegeven, worden per 31-12-2016 geïndexeerd middels een classificatie top (+5,0%), middel (+4,0%) of laag (+2,0%) per deelgemeente. De classificatie per deelgemeente is afgesproken in een overleg met de Rotterdamse Woningcorporaties en meerdere taxateurs.
- 3) Uit de door de externe taxateur getaxeerde leegwaarde worden voor bijna 14.600 eenheden per complex referenties gefilterd op basis van woningtype, locatie (wijk), grootte en bouwperiode. Van deze referenties wordt de leegwaarde per m² berekend en die wordt bij gelijke referenties vermenigvuldigd met de oppervlakte voor de leegwaarde. Binnen een complex wordt ten aanzien van de referentiewoning nog een oppervlakte correctie toegepast. Wanneer er op basis van de gestelde criteria geen referentie blijkt te zijn, wordt per complex een referentiecomplex/referentiewoning gezocht in de door de externe taxateur getaxeerde complexen. De leegwaarde per m² van de referentiewoning wordt met een oppervlaktecorrectie per verhuureenheid over het gehele complex overgenomen.

De leegwaardestijging voor alle woningen komen ook voort uit het overleg van de Rotterdamse corporaties. Gelijk aan de eerder beschreven leegwaarde-indexatie (methode 2) wordt voor elke classificatie Top, Gemiddeld of Risico een verwachting van de leegwaardestijging uitgesproken. Voor 2017 is dat achtereenvolgend 4%, 3% en 2%; Voor de jaren daarna is de inschatting moeilijk te maken, daarom is afgestemd met taxateurs dat 2% voor elk segment gebruikt wordt.

Voor ruim 2.440 parkeerplaatsen wordt de leegwaarde afgegeven door de taxateur. Voor de overige parkeerplaatsen – bijna 1.600 stuks – wordt er een index gebruikt om van de leegwaarde van 2015 de leegwaarde per 31-12-2016 te verkrijgen. De index wordt verkregen door de verschuiving van de leegwaarde die de taxateur afgeeft te analyseren.

Markthuur(stijging)

Voor de woningeenheden wordt met behulp van de leegwaarde per m², het woningtype en de woninggrootte de markthuur bepaald door een percentage van de leegwaarde te nemen. Indien beschikbaar kan bij bepaling van de markthuur ook gebruik worden gemaakt van de markthuren van referentieobjecten of een markthuur taxatie. De externe taxateur controleert door middel van recente huurtransacties of de markthuren aannemelijk zijn.

Voor Bedrijfsmatig Onroerend Goed wordt de markthuur uitgedrukt in een prijs per m² VVO. Deze wordt voor het volledig bezit door de taxateur afgegeven.

In artikel 7:290 BW is een aantal extra beschermende maatregelen opgenomen voor huurders van zogenaamde middenstandsbedrijfsruimte. De bedoeling van deze wetgeving is om kleine zelfstandigen te beschermen tegen al te grote huurschommelingen. Bij het type contract dat corporaties afsluiten op het BOG is het moeilijk om een herzieningshuur in te schatten. Daarom wordt in de waardering niet gewerkt met een herzieningshuur, maar met het huidige contract en een eventuele markthuur na afloop van het contract. Voor bijna 60% van de parkeerplaatsen wordt de markthuur afgegeven door de taxateur. Voor de overige parkeerplaatsen wordt de markthuur, gebruikt bij de bepaling van balanswaarde per 31-12-2015, geïndexeerd. Dit houdt in dat de verhouding tussen de huur en leegwaarde dezelfde blijft. Voor de leegwaarde-mutatie tussen 31-12-2015 en 31-12-2016 wordt aangesloten bij de leegwaarde-verschuiving die de taxateur laat zien.

Voor de markthuurstijging wordt aansluiting gezocht bij hetgeen dat voorgeschreven is binnen het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Daarmee is de jaarlijkse stijging van de markthuur is gelijk aan de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

Mutatie- en verkoopkans

Voor de woningeenheden wordt het aantal gedurende een jaar vrij van huur komende woningen, uitgedrukt in een percentage ten opzichte van het aantal in exploitatie zijnde woningen aan het begin van dat jaar. In het verleden gerealiseerde meerjarige gemiddelde mutatiegraden kunnen een goede inschatting voor de toekomst bieden. Echter bij veranderende omstandigheden kan dit ook uitdrukkelijk niet het geval zijn. De mutatiegraad wordt opgesteld voor zowel het scenario doorexploiteren als ook het scenario uitponden. Voor het aantal mutaties wordt nog wel een minimum (3%) en afhankelijk van het type vastgoed een maximum gesteld (20% of 25%).

Voor afloop van het contract zullen de huurder en verhuurder van bedrijfsmatig onroerend goed opnieuw gaan onderhandelen over een eventueel nieuw contract. De mutatiekans is de inschatting of de huurder zal blijven of vertrekken na afloop van het contract.

Onderhoud

Voor al het vastgoed wordt voor het onderhoud de VEX (of VTX) als basisnorm per complex gehanteerd met daarbij opslagen voor installaties. Deze norm is afkomstig uit de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) van A.A.M. Koëter.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt om de kasstromen in de DCF periode contant te maken naar nu. De disconteringsvoet geeft daarmee inzicht in het gewenste rendement voor gelopen risico. Voor zijn risico-inschatting wordt een basisrisico gebruikt (gedefinieerd in de IRS¹ die als 'risicovrij' wordt gezien) die wordt vermeerderd met risico opslagen voor het vastzetten van vermogen in vastgoed, voor het marktsentiment en voor het specifieke object. De opslag voor het objectrisico wordt gemaakt aan de hand van vastgoedkenmerken, zoals type, ligging, energielabel en leeftijd.

Technische splitsingskosten

Er worden geen aanvullende eisen gesteld aan de technische staat van het vastgoed voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning. Voor de waardering van het vastgoed blijven deze kosten dus buiten beschouwing.

Eindwaarde

De marktwaarde berekening gaat over een periode van 15 jaar. Na de DCF-periode wordt een restwaarde van het complex ingeschat o.b.v. een eindwaarde. De eindwaarde is gelijk aan de contante waarde van de kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht met een voortdurende looptijd. Er wordt rekening gehouden met veroudering door vanaf het 16e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De eindwaarde in het uitpondscenario is gebaseerd op het verder uitponden van de, aan het eind van het 15e jaar, nog niet verkochte wooneenheden. Hierbij wordt de mutatiekans met 50% gehalveerd.

Erfpacht

Het sociaal bezit van woningcorporaties is vaak gebouwd op grond die onder sociale voorwaarden in gebruik is (verkocht, of uitgegeven in erfpacht) bij de woningcorporatie. Gemeenten geven dan grond uit met een korting op de marktconforme grondprijzen. Indien de woningcorporatie overgaat tot vervreemding van het complex, dan wordt het complex onttrokken aan de sociale voorraad bij die corporatie, waardoor de verplichting ontstaat de verleende korting alsnog te voldoen. Dit heet grondwaarde suppletie of bijbetalingsregeling en wordt vastgelegd in erfpachtcontracten of in de akte van levering. In de gevallen waarin dit van toepassing is en direct toe te kennen is aan het getaxeerde object, wordt de grondwaarde suppletie in de waardering betrokken.

Medio 2014 is tussen de Rotterdamse corporaties en de gemeente Rotterdam een overeenkomst gesloten ten aanzien van de bijbetalingsregeling. De financiële vergoeding bij functiewijziging is vastgezet op een percentage van de leegwaarde, waarbij onderscheid gemaakt wordt in woningtype en prijscategorie. De bandbreedte van dit percentage ligt tussen de 0% en 20%. De bijbetalingsregeling wordt berekend op basis van de presentatie Waardering Rotterdamse Erfpacht van Woonstad. Deze bedragen worden pas en gedeeltelijk uitgegeven wanneer er een individuele woning wordt verkocht.

Verder wordt in de waardering rekening gehouden met een eventuele nog te betalen gebruiksvergoeding – canon genoemd – en/of de afkoop van deze canonverplichtingen in de toekomst.

¹ IRS = Interest Rate Swap o.b.v. een 24 maandsgemiddelde voor een 10 jarige contractperiode

Bijzondere uitgangspunten

In de eerder genoemde akte van levering kunnen ook aanvullende afspraken staan ten behoeve van het verkrijgen van de grond. Deze beklemming op het handelen geeft aan hoe lang een woning niet mag worden verkocht en verhuurd moet worden en wat de maximale huur mag zijn. Zo wordt in de berekening de mutatiegraad uitponden gedurende deze periode op 0 gezet en de maximale huur op dit niveau ingezet.

Complexindeling

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn aan de hand van de onderstaande criteria bepaald:

- Wijk
- Type: van woningen worden afgescheiden BOG/MOG en parkeerplaatsen
- Bouwkundige eenheid, waaronder bouwperiode
- Complexomvang (losse eenheden gelijksoortig nabij elkaar gelegen vastgoed, worden als 1 complex beschouwd)

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging (2017 e.v. gemiddelde gewogen naar marktwaarde van segment)	3,74%	2,96%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 899	€ 907	€ 921	€ 938	€ 959
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 861	€ 868	€ 882	€ 898	€ 919
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 501	€ 505	€ 514	€ 523	€ 535
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 921	€ 929	€ 944	€ 961	€ 983
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 823	€ 830	€ 844	€ 859	€ 878
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 618	€ 623	€ 633	€ 645	€ 659
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 185	€ 187	€ 190	€ 193	€ 197
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 618	€ 623	€ 633	€ 645	€ 659
Achterstallig onderhoud totaal – EGW	M€ 8,7				
Achterstallig onderhoud totaal – MGW	M€ 30,1				
Achterstallig onderhoud totaal – Studenteneenheid	M€ 0,1				
Achterstallig onderhoud totaal – Zorgeenheid (extra muraal)	M€ 0				
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 420	€ 424	€ 430	€ 438	€ 448
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 413	€ 416	€ 423	€ 431	€ 441
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 389	€ 392	€ 399	€ 406	€ 415
Beheerkosten per VHE – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 381	€ 384	€ 391	€ 398	€ 407
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,50%	0,50%	0,50%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,491%				
Gemeentelijke OZB	Albrandswaard	0,1415%			
(% van de WOZ)	Barendrecht	0,1244%			
	Capelle aan den IJssel	0,1264%			
	Krimpen aan den IJssel	0,1362%			
	Lansingerland	0,1454%			
	Rotterdam	0,1286%			
	Schiedam	0,1270%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Erfpacht conversie – EGW	€ 512				
Erfpacht conversie – MGW	€ 1.398				
Erfpacht conversie – Studenteneenheid	€ 234				



Erfpacht conversie - Zorgeenheid	€ 443				
Erfpacht suppletie – EGW	€ 1.092				
Erfpacht suppletie – MGW	€ 722				
Erfpacht suppletie - Studenteneenheid	€ 6				
Erfpacht suppletie - Zorgeenheid	€ 966				
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,0%				
Disconteringsvoet EGW (gewogen gemiddelde)	7,00%				
Disconteringsvoet MGW (gewogen gemiddelde)	7,32%				

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,4	€ 6,5	€ 6,6	€ 6,7	€ 6,8
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,0	€ 10,2	€ 10,3	€ 10,5	€ 10,8
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud totaal berekend in BOG/MOG	M€ 0,4				
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB etc. (% van de WOZ)	0,312%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%				
Disconteringsvoet winkel (gewogen gemiddelde)	9,20%				
Disconteringsvoet kantoor (gewogen gemiddelde)	8,71%				
Disconteringsvoet bedrijf (gewogen gemiddelde)	8,23%				

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 47,5	€ 53,7	€ 54,6	€ 55,7	€ 57,1
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 52,8	€ 48,3	€ 49,0	€ 50,0	€ 51,3
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25,0	€ 25,4	€ 25,8	€ 26,3	€ 27,0
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 35,0	€ 35,6	€ 36,2	€ 36,9	€ 37,8
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%				
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 500,0	€ 508,5	€ 516,4	€ 527,0	€ 540,1
Mutatieleegstand (in maanden)	1	1	1	1	1
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%
Disconteringsvoet parkeerplaats (gewogen gemiddelde)	7,80%				
Disconteringsvoet garagebox (gewogen gemiddelde)	7,84%				

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,3	€ 6,4	€ 6,5	€ 6,7	€ 6,8
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 10,0	€ 10,2	€ 10,3	€ 10,5	€ 10,8
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud totaal berekend in zorgvastgoed	K€ 5,4				
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen (incl. OZB), verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%				
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%
Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	8,99%				

Rol taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Representativiteit wordt getoetst aan type vastgoed waarbij ook nog enigszins de bouwperiode in ogenschouw genomen wordt.

De selectie van de te taxeren objecten geschied naast de bovengenoemde punten – welke objecten zijn 2 jaar niet getaxeerd door een taxateur & representatief deel van het totale bezit- ook nog op regionale spreiding (sterke concentratie is niet gewenst); omvang van de complexen (genoeg dekking voor de gehele portefeuille) en een wensenlijst. Voor dit laatste geldt dat het wenselijk is dat de complexen met renovatie nominatie voor komend jaar alsook complexen die afgelopen jaar opgeleverd zijn na renovatie bezocht worden door een externe taxateur.

In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningcorporatie Havensteder en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Woningcorporatie Havensteder is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woningcorporatie Havensteder en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 K€ 1.834.454 (31 december 2015 K€ 1.822.673). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 K€ 364.483 (31 december 2015 K€ 319.594). De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn hieronder beschreven.

Indexcijfers

Jaar	Huurstijging (%)	Prijsinflatie (%)	Stijging loonkosten (%)	Stijging kosten onderhoud (%)	Leegwaarde stijging (%)
2017	0,30	0,60	1,70	1,70	2,75
2018	0,60	1,07	1,57	1,57	2,00
2019	1,07	1,53	2,03	2,03	2,00
2020	1,53	2,00	2,50	2,50	2,00
2021 ev.	2,00	2,00	2,50	2,50	2,00

Huurverhoging

In de bedrijfswaardeberekening behorende bij de jaarrekening 2015 was al rekening gehouden met de huursombenadering voor de jaren 2016-2020. In de praktijk is de huursombenadering per 1 januari 2017 ingegaan. Dit betekent dat Havensteder per 31 december 2016 een andere starthuur heeft dan begroot. In de bedrijfswaardeberekening behorende bij jaarrekening 2016 is de huursombenadering ingerekend voor de jaren 2017-2021.

Huurderving

Vanaf 2017 is de huurderving voor de woningen en parkeerplaatsen betreffende leegstand 1,25% van de huuropbrengsten. Daarnaast wordt nog 1% ingerekend voor oninbaarheid. Voor BOG/MOG is per complex de leegstandverwachting ingeschat.

Mutatiegraad

De mutatiegraad van de bedrijfswaarde is aangesloten op de mutatiegraad van de marktwaarde in verhuurde staat (vóór eventuele aanpassingen gedaan door de taxateurs).

Onderhoud

Dit gaat over klachten-, mutatie-, planmatig, contract- en VvE onderhoud. De onderhoudsnorm hanteert als basis de vex-specifieke normen (gebaseerd op de Vastgoed Exploitatiewijzer van Koëter Vastgoed Adviseurs). Dit is aangevuld met

opslagen waar de vex-norm niet in voorziet. Bij de meeste complexen in een VvE zijn de bedragen gebaseerd op de bedragen uit de onderhoudsbegroting van de VvE plus € 336 (prijsspeil 2017) voor verhuurdersonderhoud.

Gemiddeld onderhoud per gewogen verhuureenheid: gemiddeld over de periode 2017 t/m 2026 komt het totaal aan onderhoudsuitgaven neer op € 1.465 per gewogen verhuureenheid (prijsspeil 2017). Over de periode 2019 t/m 2026 is dat € 1.430 (prijsspeil 2017). Deze "norm" is indicatief. Dat wil zeggen, de vex-specifieke normen op complexniveau zijn leidend. Bij een andere samenstelling van de woningvoorraad leidt dat automatisch tot een ander portefeuillegemiddelde.

Exploitatielasten

De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Beheernorm
- Belastingen: OZB, erfpacht, waterschapslasten e.d.
- Verhuurderheffing
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

De totale norm voor de bedrijfslasten (beheernorm) is gesteld op € 1.027 (prijsspeil 2017) per gewogen verhuureenheid. Een deel van de kosten valt binnen de bedrijfswaarde, een deel erbuiten. Het gewogen aantal verhuureenheden wordt medio bepaald. Deze cijfers over de verdeling binnen en buiten de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op het meerjarig gemiddelde over de jaren 2017 t/m 2026. Deze getallen verschillen van jaar tot jaar en zijn daarom puur indicatief.

	<u>norm</u>
Beheerkosten in bedrijfswaarde	722
Verzekeringen in de bedrijfswaarde	56
Beheerkosten (incl. leefbaarheid) buiten bedrijfswaarde	249
Totaal beheernorm (PP 2017 per gewogen oge)	1.027

Tot de beheerkosten worden gerekend personeelskosten, verzekeringen, organisatiekosten waaronder huisvesting, communicatie, ICT, accountant, advies en contributies en vastgoed-gerelateerde kosten waaronder sleutels, huurdersparticipatie, oninbare vorderingen huurders anders dan huur, externe verhuurmakelaars, en 35% regeling.

Belastingen:

Aan de hand van de werkelijke kosten wordt een percentage van de WOZ waarde berekend voor het hele bezit. Met dit percentage wordt per vhe de ingerekende WOZ waarde voor het betreffende jaar vermenigvuldigd.

Verhuurderheffing:

De heffing wordt bepaald aan de hand van een % van de WOZ waarde en is alleen van toepassing op woningen onder of gelijk aan de liberaliseringsgrens van € 710,68. Havensteder hanteert na 2018 een hoger percentages dan wat Aw/Corpodata voorschrijft. Havensteder gaat er nog steeds vanuit dat het percentage harder stijgt (conform Rijksbegroting 2016) en wijkt bewust af van Aw/Corpodata. De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie is hierdoor in totaal € 113,3 miljoen lager dan wanneer het voorgeschreven percentage zou zijn gehanteerd. De invloed op de bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is € 0,4 miljoen negatief. De WSW-bedrijfswaardes bedragen voor DAEB € 1.948 miljoen en voor niet-DAEB € 365 miljoen.

Bij de bedrijfswaardeberekening van jaarrekening 2016 rekent Havensteder ook de heffingskorting voor onze investeringsopgaven in Rotterdam Zuid en een aantal transformaties van BOG naar woning in.

Saneringssteun:

Havensteder rekent (conform instructie van Corpodata) 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar voor de eerste 5 jaar in de bedrijfswaarde.

Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties:

Voor kosten van het toezicht door AW wordt (conform instructie van Corpodata) gerekend met een tarief van € 3,30 per woongelegenheden en € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

*Tabel verkoopopbrengsten*

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag wordt voor de woningen en parkeerplaatsen de leegwaarde bepaald. Voor de BOG/MOG hanteert Havensteder de Netto Open Marktwaaarde.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken:

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal verkopen	493	746	440	474	523
Opbrengstwaarde (x € 1.000,-)	45.189	48.795	53.486	53.574	56.057

Levensduur

We streven naar een levensduur die passend is bij het risicoprofiel van het vastgoed. Uitgangspunt is de veronderstelling dat de minimale levensduur van een complex vijftien jaar is, tenzij dit door technische of markttechnische kwaliteit te risicovol wordt geacht. De levensduur beoordelen we met behulp van de kwaliteitsmonitor en de markttechnische kwaliteit (o.a. verhuurbaarheid). De levensduur beoordelen we jaarlijks opnieuw met behulp van deze methodiek. Uitgangspunt is dat we door het goed instandhouden onze complexen minimaal in de categorie 10 of 15 jaar kunnen houden. Mits de technische en markttechnische kwaliteit dat toestaat, verlengen we de levensduur van de complexen in deze categorie jaarlijks met 1 jaar. De minimale levensduur is 1 jaar en de maximale levensduur is 50 jaar.

Restwaarde

De restwaarde van de grond is opgenomen in de bedrijfswaarde. Voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden. De restwaarde is € 5.000,- per oge en wordt jaarlijks geïndexeerd en weer contant gemaakt.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

Voor de indeling in kasstroomgenererende eenheden wordt aangesloten bij de complexindeling zoals gehanteerd ter bepaling van de marktwaarde.

Disconteringsvoet

Havensteder rekent voor het bepalen van de bedrijfswaarde met 5%. Het moment van discontering is medio numerando.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden gedurende het boekjaar is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	ref 1.3
	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2016	99.779
<i>Mutaties</i>	
Verkopen koopgarant	2.478
Terugkopen	-5.230
Overboekingen naar voorraad	-2.067
Herclassificatie/herkwalificatie	-
Herwaarderingen	9.099
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-
Boekwaarde per 31 december 2016	104.059

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 33,3%. Daarnaast heeft Havensteder een terugkoopverplichting.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de taxatie van de verkochte of aangekochte onroerende zaken. Deze taxatie wordt gedaan door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Aan de hand van de vergelijking tussen de taxatierapporten en de ter zake opgenomen verplichtingen bepalen wij of de waardering van de overige opgenomen verplichtingen moet worden aangepast.

Een overzicht in aantallen is hieronder weergegeven:

	2016 Koopgarant	2015 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	721	718
Verkopen boekjaar	18	54
Terugkopen boekjaar	-40	-51
Aantal verhuureenheden 31 december	699	721

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.698	2.465	15.163
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.524	-30	-9.554
Boekwaarde per 1 januari 2016	3.174	2.435	5.609
<i>Mutaties</i>			-
Investerings	27.867	9.006	36.873
Desinvesteringen	-	-	-
Subsidies	-609	-	-609
Overboekingen gereedgekomen	-7.473	-7.052	-14.525
Overboekingen voorziening	9.737	-386	9.351
Herclassificatie / herkwalificatie	-323	-713	-1.036
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-30.843	-980	-31.823
Totaal mutaties 2016	-1.644	-125	-1.769
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	25.676	3.320	28.996
Cumulatieve waardeveranderingen	-24.146	-1.010	-25.156
Boekwaarde per 31 december 2016	1.530	2.310	3.840



Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie ref 1.5
	<u>€ x 1.000</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	43.843
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-22.889</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>20.954</u>
Mutaties	
Investerings	4.651
Afschrijvingen op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-3.247
Verkrijgingsprijs desinvesteringen	-11.337
Afschrijvingen desinvesteringen	<u>11.141</u>
Totaal mutaties 2016	<u>1.208</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	45.247
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-23.085</u>
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>22.162</u>

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

Eigen panden:	50 jaar
Verbouwing kantoren eigen panden:	10 jaar
Verbouwing kantoren huurpanden looptijd contract met maximum:	10 jaar
Roerende zaken in exploitaties (boilers, warmtemeters):	10 jaar
Inventaris:	5 jaar
Automatisering:	3-7 jaar
Vervoersmiddelen:	5 jaar

Investerings gedurende het boekjaar worden aan het einde van het boekjaar geactiveerd, zodat de afschrijvingen voor het eerst plaats vinden in het daaropvolgende jaar.

2. Financiële vaste activa

Deelnemingen (ref 2.1)

Een overzicht van de post deelnemingen is hierna opgenomen:

	Statutaire zetel	31-12-2016	31-12-2015
		€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	Rotterdam	135	135
Combinatie Pompenburg vof	Rotterdam	-	-
Hofbogen	Rotterdam	3.220	3.219
Com-wonen FBI BV	Rotterdam	<u>12</u>	<u>12</u>
Saldo		<u>3.367</u>	<u>3.366</u>

Het verloop van de deelnemingen, alsmede de voorziening deelnemingen gedurende het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	Deelneming 1-1-2016	Voorziening 1-1-2016	Waarde 1-1-2016	Resultaat boekjaar	Deelneming 31-12-2016	Voorziening 31-12-2016	Waarde 31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	135	-	135	-	135	-	135
Combinatie Pompenburg vof	-	-	-	-	-	-	-
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	-	-291	-291	-	-	-291	-291
Hofbogen BV	3.219		3.219	1	3.220	-	3.220
Com-wonen FBI BV	<u>12</u>	-	<u>12</u>	-	<u>12</u>	-	<u>12</u>
	<u>3.366</u>	<u>-291</u>	<u>3.075</u>	<u>1</u>	<u>3.367</u>	<u>-291</u>	<u>3.076</u>

Latente belastingvordering(en) (ref 2.2)

Een overzicht van de belastinglatenties is hierna opgenomen:

	31-12-2016	31-12-2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Actieve belastinglatentie	5.779	6.993
Vastgoed bestemd voor verkopen	3.355	8.257
Verliescompensatie	14.991	30.553
Saldo	24.125	45.803

Actieve belastinglatentie

Deze post betreft de per saldo latente belastingvorderingen die ontstaan als gevolg van tijdelijke verschillen in fiscale waardering en waardering volgens de grondslagen in deze jaarrekening van verscheidende activa en passiva. Commerciële en fiscale waardering van activa en passiva kunnen van elkaar verschillen doordat uiteenlopende commerciële en fiscale waarderingsgrondslagen worden toegestaan en toegepast. Het ongelijk zijn van deze waarden is vaak van tijdelijke, zij het mogelijk, langdurige aard. Door het bestaan van deze verschillen ontstaan belastingvorderingen (actieve latenties) en belastingsschulden (passieve latenties) die op termijn verrekend worden.

De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de gemiddelde rente voor langlopende leningen ad 4,06% (2015: 3,97%). Om de contante waarde te berekenen, maken we een inschatting van het moment waarop de latentie wordt gerealiseerd.

Het verloop van het waarderingsverschil kan als volgt worden weergegeven:

waarderingsverschillen	31-12-2015	mutaties '16	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Leningen o/g	5.551	-1.439	4.112
Overige	1.441	225	1.666
	6.993	-1.214	5.779

specificatie mutatie	toevoeging	jaarlijkse vrijval	oprenting	aanpassing%	totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Leningen o/g	-1.106	501	201	-33	-1.439
Overige	543	354	43	-7	225
	-563	855	244	-40	-1.214

Het kortlopende gedeelte van de latentie bedraagt € 0,5 miljoen. De nominale waarde van het waardeverschil is € 32,6 miljoen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op het verschil van waardering van de balansposten lening u/g, derivaten, leningen o/g en activa ten dienste van de organisatie en op de fiscale verwerking van korting bij vastgoedverkoop aan huurders. Voor de overige balans posten is niet aan te duiden of en wanneer de eventuele waarderingsverschillen worden gerealiseerd. Vanwege de omvang van de balansposten betreffen de belangrijkste posten met waarderingsverschillen de posten met betrekking tot het vastgoed in exploitatie. Dit waardeverschil bedraagt nominaal circa € 232 miljoen. Mede gelet op de functie van Havensteder als woningcorporatie hebben deze verschillen een dusdanig langdurig en terugkerend karakter dat realisatie onzeker is. Met uitzondering van vastgoed dat op grond van doorrekening van de portefeuillestrategie de komende vijf jaar verkocht zal worden, worden deze verschillen daarom beschouwd als zijnde semi-permanent en hebben derhalve geen effect op de latentie.

Latentie inzake onroerende zaken bestemd voor verkopen

Op basis van de verkoopprognoses op basis van de portefeuillestrategie is er een inschatting gemaakt van het moment van verkoop van het vastgoed en dus de realisatie van het commercieel-fiscaal verschil van onroerende zaken in exploitatie in de komende 5 jaren. De latentie is berekend door het verschil te bepalen tussen de commerciële en de fiscale boekwaarde op balansdatum en dit bedrag maal het VPB-tarief vervolgens contant te maken tegen de gemiddelde rente voor langlopende leningen ad 4,06% (2015: 3,97%) over de periode balansdatum tot verwachte verkoopdatum. Het kortlopende gedeelte van de latentie bedraagt € 0,5 miljoen. De nominale waarde van het waardeverschil is € 15,5 miljoen.

Verliescompensatie

Fiscale verliezen zijn tot 9 jaar te verrekenen met daarna behaalde fiscale winsten. Op basis van de MIDOB 2017-2021 is inschatting gemaakt van de toekomstige fiscale resultaten en daarmee in hoeverre en in welke jaren verlies kan worden verrekend. De verwachting is dat circa 2/3 van de fiscale verliezen kunnen worden benut. De bedragen die naar verwachting in de toekomst hierdoor minder aan vennootschapsbelasting zullen hoeven worden betaald zijn contant gemaakt. Als disconteringsvoet is gehanteerd de gemiddelde rente voor langlopende leningen ad 4,06% (2015: 3,97%). De opbouw van de latente belastingvordering uit hoofde van verliescompensatie en het verloop kunnen als volgt worden weergegeven.

Verliescompensatie	31-12-2015	mutatie 2016	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
2008	6.886	-6.183	703
2009	3.761	-2.325	1.436
2010	4.694	-2.791	1.903
2011	3.266	-3.266	-
2012	11.946	-996	10.950
	30.553	-15.562	14.991

De totale nominale waarde van de nog te verrekenen verliezen ultimo 2016 bedraagt € 103,7 miljoen waarvan wordt verwacht nominaal € 66,2 miljoen daadwerkelijk te kunnen verrekenen. Het kortlopend deel van de latentie bedraagt € 2,5 miljoen.

Leningen u/g (ref 2.3)

Het betreft de volgende leningen:

	31-12-2016	31-12-2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stg Walang	3.085	3.163
Hofbogen	1.529	1.529
Stg Gezondheidscentrum Zuiderkroon	54	87
VVE Hanrath I	50	77
VVE Schout Heinrichstraat	-	44
Starters Renteregeling	488	493
Subtotaal	5.206	5.393
Af: afwaarderingen	-3.139	-3.250
Subtotaal	2.067	2.143
af: Kortlopend deel	-1.554	-69
Saldo	513	2.074

Het verloop van de leningen kan als volgt worden weergegeven:

Schuldenaar	Rente	Looptijd tot	Lening	Voorziening	Waarde	Aflossingen	Bijstelling	Mutatie	Waarde	Lening	Voorziening
			1-1-2016	1-1-2016	1-1-2016		kortlopend	voorziening	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2016
Stg. Walang	4,0%	2-1-2024	3.163	-3.163	-	-78	-	78	-	3.085	-3.085
Hofbogen	2,0%	30-12-2017	1.529		1.529	-	-	-	1.529	1.529	-
Stg. Gezondheidscentrum Zuiderkroon	5,0%	1-12-2012	87	-87	-	-33	-	33	-	54	-54
VVE Hanrath	5,0%	15-12-2018	77		77	-27	-		50	50	-
VVE Schout Heinrichstraat	0,0%	15-12-2017	44		44	-44	-		-	-	-
StartersRenteregeling		10 jaar	493		493	-5			488	488	-
			5.393	-3.250	2.143	-187	-	111	2.067	5.206	-3.139
Kortlopend deel:					-69				-1.554		
					2.074				513		

De vordering op Stichting Walang betreft een verstrekte hypothecaire lening ten behoeve van de financiering van door de Stichting Walang aangekochte woningen. Het betreft een lening met een rentepercentage van 4% en met een looptijd van 20 jaar. Havensteder heeft het recht van 1e hypotheek op de woningen van Walang.

De aan de Stichting Walang en Stichting Zuiderkroon verstrekte leningen zijn afgewaardeerd naar nihil als gevolg van verwachte oninbaarheid. De overige leningen u/g zijn verstrekt aan VVE's welke in beheer zijn bij Havensteder, aan deelneming Hofbogen en aan kopers middels de Starters Rente Regeling.

3. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop (ref 3.1)

Deze post bestaat ultimo 2016 uit 11 woningen verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht en 83 nieuwbouw parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn afgewaardeerd tot de verwachte opbrengstwaarde van nihil.

In totaal zijn daarnaast per ultimo 2016 4.449 woningen aangemerkt als onroerende zaken bestemd voor verkoop (verkoopvijver). Omdat deze per balansdatum nog in exploitatie zijn, zijn deze niet als vastgoed bestemd voor verkoop geclassificeerd. De verwachting is dat 464 woningen met een boekwaarde van K€ 37.554 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 43.921 (exclusief verkoopkosten)

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop (ref 3.2)

De onder dit hoofd opgenomen post betrof per 31-12-2015 de ontwikkeling in de joint venture Verolme Boulevard BV. Omdat de realisatie van deze ontwikkeling onwaarschijnlijk is geworden wordt deze per 31-12-2016 beschouwd als te verkopen grondpositie en daarom gerubriceerd onder de overige voorraden.



Overige voorraden (ref 3.3)

De overige voorraden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Grond	25.958	9.845
Erfpacht	4.800	4.800
Overige voorraden	<u>79</u>	<u>68</u>
Saldo	<u><u>30.837</u></u>	<u><u>14.713</u></u>

4. Vorderingen

Huurdebiteuren (ref 4.1)

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huidige huurders	7.280	7.906
Vertrokken huurders	3.704	5.216
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-6.707</u>	<u>-8.363</u>
Saldo	<u><u>4.277</u></u>	<u><u>4.759</u></u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	<u>2016</u>
	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	8.363
Dotatie ten laste van de exploitatie	3.495
Afgeboekte oninbare posten	<u>-5.151</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>6.707</u></u>



Overheidsinstellingen (ref 4.2)

De vordering op overheidsinstellingen betreft bedragen die Havensteder tegoed heeft van de diverse gemeenten.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (ref 4.3)

De onder dit hoofd opgenomen post betreft vrijwel geheel het kortlopende deel van de langlopende vorderingen Leningen u/g welke betrekking heeft op deelnemingen.

Belastingen en premies sociale verzekeringen (ref 4.4.)

De onder dit hoofd opgenomen post heeft betrekking op vennootschapsbelasting.

Overige vorderingen (ref 4.5)

Het saldo van de overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Te declareren korting verhuurdersheffing	1.480	1.095
Debiteuren anders dan huurdebiteuren	308	581
Nog te ontvangen gelden uit verkopen	290	4.128
Debetnota's crediteuren	120	248
R/c St. Exploitatie Verolme Boulevard	319	231
Overige	<u>403</u>	<u>2.242</u>
	<u>2.921</u>	<u>8.525</u>

Overlopende activa (ref 4.6)

Het saldo van de overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vooruitbetaalde kosten	2.830	3.023
Nog te ontvangen rente	39	95
Overige	<u>270</u>	<u>925</u>
	<u>3.139</u>	<u>4.043</u>



5. Liquide middelen

De post liquide middelen kan als volgt worden uitgesplitst:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Kas	5	6
Bank	54.388	37.360
Kruisposten	<u>-613</u>	<u>-477</u>
	<u>53.780</u>	<u>36.889</u>

6. Groepsvermogen

Het verloop van het groepsvermogen is als volgt:

	<u>2016</u>
	€ x 1.000
Stand per 1 januari	2.367.615
Resultaat boekjaar	<u>377.333</u>
Stand per 31 december	<u>2.744.947</u>

Binnen het groepsvermogen is een herwaarderingsreserve te onderscheiden als gevolg van waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie. Dit ongerealiseerd deel van het vermogen is als volgt:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Herwaarderingsreserve	<u>2.179.262</u>	<u>1.881.953</u>

De herwaarderingsreserve heeft voor € 2.028 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed in exploitatie. Met dit deel van de vastgoedportefeuille dient Havensteder aan haar kerndoelstelling te voldoen, zijnde het voorzien van huisvesting aan de sociale doelgroep. Gevolg hiervan is dat het grootste deel van het vermogen nooit gerealiseerd wordt, doordat het DAEB vastgoed in exploitatie nauwelijks voor verkoop in aanmerking komt.

7. Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings (ref 7.1)

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	28.939	33.694
Dotaties	32.598	8.316
Onttrekkingen	-22.684	-13.071
Boekwaarde per 31 december	<u>38.853</u>	<u>28.939</u>

Voorziening reorganisatiekosten (ref 7.2)

De reorganisatie waarop de voorziening reorganisatiekosten betrekking had is in 2016 afgerond.

Voorziening deelnemingen (ref 7.3)

Voor toelichting op deze post wordt verwezen naar de toelichting op Deelnemingen (ref 2.1).

Overige voorzieningen (ref 7.4)

Het verloop van de overige voorzieningen kan als volgt worden weergegeven:

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	827	683
Dotatie	274	338
Uitgaven	-114	-147
Vrijval	-44	-47
Boekwaarde per 31 december	<u>943</u>	<u>827</u>

De overige voorzieningen per einde boekjaar hebben evenals vorig jaar geheel betrekking op een voorziening ter zake loopbaanontwikkeling.

Alle voorzieningen hebben naar verwachting overwegend een looptijd die langer is dan één jaar.

8. Langlopende schulden

Het verloop van de post schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen (ref 8.1 en 8.2) voor leningen van Woningcorporatie Havensteder is als volgt:

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	1.760.043	1.865.673
Bij: nieuwe leningen	30.000	30.071
Af: aflossingen	-94.633	-135.701
	<u>1.695.410</u>	<u>1.760.043</u>
Af: Kortlopend deel langlopende leningen	<u>-119.644</u>	<u>-54.766</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.575.766</u>	<u>1.705.277</u>

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Hiervoor geldt jegens WSW een obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De obligoverplichting is per ultimo 2016 € 63,8 miljoen (2015: € 66,1 miljoen).

Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. Het WSW heeft aan corporaties gevraagd om volmacht te verstrekken zodat zij, indien de situatie van de betreffende corporatie daartoe aanleiding geeft, gebruik kan maken van haar recht om hypotheek te vestigen op het door de corporatie bij het WSW ingezette onroerend goed. Havensteder heeft betreffende volmacht aan het WSW verstrekt voor € 1.691 miljoen aan geborgde leningen. Voor leningen tot een bedrag per balansdatum groot € 9,1 miljoen is een deel van de onroerende zaken hypothecair verbonden tot een bedrag van € 15,4 miljoen.

Onderstaand is de leningenportefeuille (van overheid en kredietinstellingen) uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd (x € 1.000), zonder rekening te houden met eventuele hedgerelaties met derivaten.

Leningsrente	Restant looptijd		Totaal
	1-5 jaar	> 5 jaar	
0% - 1%	1.085	282.500	283.585
1% - 2%	33.261	14.400	47.662
2% - 3%	-	91.577	91.577
3% - 4%	37.952	310.269	348.221
4% - 5%	177.334	550.215	727.549
5% - 6%	-	65.573	65.573
6% - 7%	1.226	139	1.365
7% - 8%	4.008	-	4.008
8% - 9%	-	2.427	2.427
9% - 10%	-	3.799	3.799
Totaal	254.865	1.320.901	1.575.766

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 120 miljoen (31-12-2015: € 55 miljoen) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gemiddelde rente van de leningenportefeuille inclusief derivaten bedraagt 4,06% (in 2015: 3,97%). De gemiddelde restant looptijd bedraagt 20 jaar.



Onderstaand is de leningenportefeuille (van overheid en kredietinstellingen uitgesplitst naar vaste en variabele rente:

Type lening	31-12-2016	31-12-2015
Fixe	910.136	966.287
Annuïtair	213.097	230.889
Basisrentelening	181.900	181.900
Variabel rentende leningen	390.277	380.967
Totaal	1.695.410	1.760.043
Af: kortlopend deel langlopende lening	-119.644	-54.766
Boekwaarde per 31 december	1.575.766	1.705.277

De marktwaarde van de leningen (inclusief kortlopend deel) bedraagt per ultimo 2016 € 2.272 miljoen. Deze waardebeoordeling houdt geen rekening met de renteswaps die worden gehouden ter afdekking van het renterisico.

Op de variabel rentende leningen bedraagt het rentepercentage ultimo 2016 gemiddeld 0,4%. Deze leningen zijn voor 96% effectief gehedged. Onder de vastrentende leningen zijn voor een bedrag van € 181,9 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald. De kredietopslag (credit spread) die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Herziening van de opslagen op deze leningen vindt plaats in de jaren 2017 tot 2024. De huidige couponrentes liggen tussen de 3,50% en 5,71%. Einddata van de basisrenteleningen liggen tussen 2055 en 2062. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt per 31-12-2016 € 103,5 miljoen.

Onder de leningen is voor een bedrag aan € 64 miljoen aan zogenaamde extendible leningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Havensteder gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Havensteder aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of de op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat de lening op dat moment wordt beëindigd. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder Afgeleide financiële instrumenten onder de Overige schulden.

Renteswaps

Havensteder heeft renteswaps afgesloten met het oog op het reduceren van het (toekomstig) renterisico van bestaande roll over geldleningen. De renteswaps zijn gekoppeld aan individuele leningen. De bruto positie van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2016 € 821 miljoen (2015: € 851 miljoen). Een aantal payer swaps is geneutraliseerd door receiver swaps. De netto positie komt daarmee op € 589 miljoen per ultimo 2016. Deze is gelijk gebleven ten opzichte van ultimo 2015. De expiratedata van de swaps variëren van 2017 tot 2061.

De marktwaarde bedraagt per 31-12-2016 -/- € 375,2 miljoen (ultimo 2015 -/- € 282,9 miljoen). Van de derivaten die in de jaren 2017 tot en met 2020 starten, heeft € 210 miljoen betrekking op nog aan te trekken leningen voor de herfinanciering van aflopende leningen (ultimo 2015 € 230 miljoen). Havensteder zal voor nog aan te trekken leningen dezelfde kenmerken qua looptijd, vervaldatum etc. afspreken met financiers, als de kenmerken van de swapcontracten.

Een overzicht van de derivatenportefeuille per 31-12-2016 is hieronder weergegeven. Van contracten met toezichtbelemmerende bepalingen (TBB's) is hierin de totale nominale waarde weergegeven.

Type	Nominaal totaal	Nominaal derivaten met TBB	Marktwaardes totaal	Laagste rente	Hoogste rente	Jaar vroegste einddatum	Jaar laatste einddatum
Payer Swap (lang)	547.000	547.000	-366.759	2,89%	3,80%	2050	2061
Payer Swap (kort)	95.000	15.000	-18.093	4,15%	4,65%	2017	2023
Receiver Swap	95.000	95.000	18.113	4,15%	4,65%	2017	2023
Constant Maturity Swap (receiverdeel)	42.000		30.660	2,83%	5,50%	2045	2046
Constant Maturity Swap (payer)	42.000		-39.148	4,75%	4,75%	2045	2046
Totaal	821.000	657.000	-375.227				



Constant Maturity Swaps (CMS)

Havensteder heeft een CMS-structuur van totaal € 42 miljoen. Het gaat hierbij om twee geldleningen met een gestructureerde coupon. Aan deze leningen is een structuur gekoppeld die bestaat uit vier swaps, waardoor de gestructureerde coupon wordt geneutraliseerd. Per saldo betaalt Havensteder hiermee op deze € 42 miljoen financiering een vaste rente van 4,75%.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (ref 8.3)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. Het verloop van de terugkoopverplichting kan als volgt worden weergegeven:

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	97.358	94.601
Vermeerderingen	2.478	5.842
Verminderingen	-5.204	-6.046
Waardeontwikkeling	7.368	2.961
Boekwaarde per 31 december	102.000	97.358

Overige schulden (ref 8.4)

Een overzicht van de overige schulden is hieronder opgenomen:

	31-12-2016	31-12-2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waarborgsommen	2.000	1.966
Vooruit ontvangen huur	511	562
Achtergestelde leningen	4.777	4.777
Afgeleide financiële instrumenten	37.879	30.502
	45.167	37.807

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventuele verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. Het onder dit hoofd opgenomen bedrag heeft hoofdzakelijk betrekking op bedrijfsruimtes.

Waarborgsommen worden ontvangen bij de eerste verhuur van een verhuureenheid, welke weer worden verrekend bij het opzeggen van de huur van het desbetreffende pand.

Achtergestelde leningen

Door Dura Vermeer Bouw Rotterdam B.V. is een lening verstrekt aan Verolme Boulevard B.V. met een hoofdsom ter grootte van € 7,1 miljoen. Hiervan bedraagt het aandeel Havensteder € 4,8 miljoen (66,67%). Aflossing vindt plaats vanaf het moment dat in de 1e fase van het project opbrengsten worden gegenereerd. Met ingang van 1 januari 2013 wordt geen rente meer vergoed, maar is de vergoeding voor kapitaalverstrekking winstafhankelijk gemaakt. De lening en rente zijn achtergesteld bij al hetgeen derden te vorderen (zullen) hebben.

Afgeleide financiële instrumenten

De onder dit hoofd opgenomen schuld betreft de negatieve waarde van embedded derivaten. Onder de langlopende schulden zijn twee extendible leningen opgenomen, waaruit het recht van de tegenpartij om de lening te verlengen tegen een vooraf vastgestelde rente, embedded derivaten vormen die hier afzonderlijk worden weergegeven conform RJ 290. De belangrijkste kenmerken van deze embedded derivaten alsmede de reële waardes zijn hieronder weergegeven:

Type	Hoofdsom	Bank	Marktwaaarde 31-12-2016	Marktwaaarde 31-12-2015	Eerste vervaldatum	Einddatum	Rente
Extendible (fixe) lening	34.000	ABN	-18.465	-14.821	31-12-2023	31-12-2043	4,64%
Extendible (fixe) lening	30.000	ABN	-19.414	-15.681	31-12-2028	31-12-2053	4,68%
Totaal	<u>64.000</u>		<u>-37.879</u>	<u>-30.502</u>			

De reële waarde bedraagt per 31-12-2016 -/- € 37,9 miljoen (2015: -/- €30,5 miljoen). De waardemutatie is verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

9. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen (ref 9.1)

Schulden aan kredietinstellingen betreffen de rekening-courant schulden bij kredietinstellingen van Havensteder en het deel van de langlopende schulden bij de kredietinstellingen dat het binnen het jaar moet zijn voldaan.

Havensteder heeft een kredietfaciliteit waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Ultimo 2016 is deze kredietfaciliteit evenals ultimo 2015 niet aangesproken. Onder het kortlopende deel van de langlopende schulden is ook het kortlopende deel van de leningen van gemeenten opgenomen.

Schulden aan leveranciers (ref 9.2)

Schulden aan leveranciers zijn nog te betalen facturen aan de diverse leveranciers, voor welke facturen de prestaties in het lopende boekjaar zijn verricht.

Belastingen en premies sociale verzekeringen (ref. 9.3)

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2016	31-12-2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Omzetbelasting	4.459	5.291
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	<u>885</u>	<u>790</u>
	<u>5.344</u>	<u>6.081</u>

Schulden ter zake van pensioenen (ref. 9.4)

Onder de schulden ter zake van pensioenen vallen nog te betalen pensioenpremies.



Overige schulden (ref 9.5)

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Nog te ontvangen facturen	14.230	13.982
Af te rekenen servicekosten	4.945	2.171
Nog te betalen incassokosten	996	1.991
Reserve glasfonds	299	280
Overige	<u>441</u>	<u>545</u>
	<u>20.913</u>	<u>18.969</u>

Overlopende passiva (ref 9.6)

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Niet vervallen rente	26.112	26.557
Vooruitontvangen huren	6.337	6.405
Vakantiedagen	1.122	872
Overige	<u>0</u>	<u>1.004</u>
	<u>33.570</u>	<u>34.838</u>

Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen

AW en Saneringsheffing

Heffing voor toezicht Autoriteit Woningcorporaties

Met ingang van 2015 worden door de minister voor Wonen en Rijksdienst de kosten van het toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties belast aan de corporatie. Havensteder houdt rekening met een bedrag van €0,3 miljoen per jaar. Deze heffingen zijn ingerekend in de bedrijfswaarde maar niet als verplichting in de balans opgenomen.

Heffing voor saneringssteun

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft in 2015 de saneringstaak gemandateerd aan WSW. Over 2015 en 2016 is geen heffing voor saneringssteun opgelegd.

In de meerjarenbegroting heeft Havensteder voor de jaren 2017 en verder echter wel een heffing ingerekend van 1% van de jaarlijkse huursom. Deze toekomstige heffing wordt voor de eerste vijf jaren meegenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde.

Bankgaranties

Bankgaranties zijn verstrekt aan Stichting Pensioenfonds ad € 8.816 inzake de huur van het pand aan de Picassopassage, Woningstichting Spijkenisse ad € 5.264 inzake de huur van de Koninginnetoren, Schaap & Partners ad € 258.731 (uitvoeringsgarantie), Tasman properties C.V. ad € 39.108 inzake de huur van het pand aan de Heer Bokelweg.

Hypotheek en Obligoverplichting

Deze onderwerpen worden behandeld onder de toelichting op de post schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen onder de Langlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van projecten

Havensteder heeft ultimo 2016 verplichtingen uitstaan ten behoeve van de onderhanden projecten ad € 16,3 miljoen (2015: € 11,8 miljoen).

Huur(verplichtingen) kantoorpanden eigen gebruik

Hieronder is een overzicht opgenomen van kantoorpanden voor eigen gebruik. De huurprijzen zijn exclusief toekomstige huurstijgingen van desbetreffende kantoorpanden en zoals vermeld in desbetreffende huurovereenkomsten.

Kantoorpand	Contract tot en met	Jaarhuur € x 1.000
Heer Bokelweg	31-12-2021	106
Overwegwachter	30-06-2017	16
Anthonetta Kuijlstraat	30-06-2017	37
Totaal		159

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Havensteder slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Er bestaat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers.

Er zijn geen financiële consequenties doordat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Deze informatie is verstrekt door SPW.

Vanaf 1 januari 2015 berekent SPW haar dekkingsgraad over het gemiddelde van de laatste 12 maanden. Dit heet beleidsdekkingsgraad. Door het gemiddelde van twaalf maanden te nemen verandert de dekkingsgraad minder snel. De beleidsdekkingsgraad van SPW per 31-12-2016 is 104% (eind 2015: 109%).

Eind 2015 had SPW niet de beschikking over het wettelijk vereiste vermogen van ongeveer 125,5%. Daarom hebben zij eind maart 2016 een herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB). Dit herstelplan 2016 is goedgekeurd.

SPW verwacht ruim binnen de voor 2016 maximaal gestelde termijn van 11 jaar weer te beschikken over het wettelijk vereist eigen vermogen. Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement. Zolang het vereist eigen vermogen nog niet is bereikt moet SPW jaarlijks een nieuw herstelplan indienen.

SPW heeft gekozen voor de maximale hersteltermijn van 11 jaar, omdat een van de mogelijke middelen in een herstelplan het korten van de opgebouwde aanspraken is. Kortingen op de aanspraken worden hierdoor over een zo lang mogelijke periode gespreid.

Daarnaast kan door het spreiden van kortingen over de herstelperiode zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de financiële herstelkracht van het fonds. Op grond van dit herstelplan zijn kortingen op aanspraken niet noodzakelijk.

Prestatieafspraken met gemeenten

Havensteder heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten waar haar bezit is gelegen. Deze afspraken hebben onder andere betrekking op woonruimtebemiddeling, betaalbaarheid, leefbaarheid, schuldhelpverlening en productieafspraken over nieuwbouw. De hiermee samenhangende investeringen en kosten zijn verwerkt in de balans en winst-en-verliesrekening.

Geschillen

Havensteder heeft verschillende geschillen lopen. Van deze geschillen noemen wij hier slechts de geschillen met een belang of mogelijke impact van meer dan € 100.000,-.

Integriteit

In 2006 is een rechtsvoorganger van Havensteder civiele zaken tegen de ex bestuurder en de oud-voorzitter van de RvC gestart wegens fraude. De civiele zaken zijn afgerond. De vaststellingsovereenkomst met de ex bestuurder wordt uitgevoerd. De ex bestuurder is in de strafzaak veroordeeld maar is in hoger beroep gegaan. Met de erfgenamen van de oud-voorzitter van de RvC is Havensteder in oktober 2016 een vaststellingsovereenkomst aangegaan. De civiele procedure jegens de oud-voorzitter van de RvC is hiermee geëindigd en de vaststellingsovereenkomst wordt uitgevoerd.

Vastgoedontwikkeling

Havensteder heeft enkele geschillen lopen over woningverkoop. Havensteder heeft de aansprakelijkheid afgewezen en in enkele gevallen doorgelegd naar de aannemer. Daarnaast wordt er een procedure gevoerd tegen een voormalig huurder van een winkelruimte over een door de huurder gevorderde schadevergoeding dan wel tegemoetkoming na een huuropzegging van Havensteder in verband met sloop.

Derivatencontract

Inzake twee contracten met derivatencomponenten loopt een dispuut met de verstreckende bank. Dit dispuut is onder de rechter. Deze leningen zijn in de jaarrekening opgenomen op basis van de uitgangspunten van de verstreckende bank. Als Havensteder in het gelijk wordt gesteld zal sprake zijn van een positief effect op verplichtingen en vermogen van Havensteder.

Garantiestellingen aan Dutch Institute for Guarantees on Housing (DIGH)

Havensteder staat borg voor de jaarlijkse annuïteit van de volgende leningen:

Omschrijving	Annuïteit 2016 in EUR
Lening 1 First Metro Housing Company	98.874
Lening 2 First Metro Housing Company	17.855
Totaal	116.729

De garantiestellingen lopen tot en met 2035. Havensteder stond over 2016 garant voor 0,0027% van haar balanstotaal. Dit valt binnen de door het ministerie van BZK gestelde grenzen.

Afnameverplichting

Verolme Boulevard B.V.

In een raamovereenkomst tussen Dura Vermeer Bouw Rotterdam B.V., Stichting Havensteder en Verolme Boulevard B.V. is bepaald dat Verolme Boulevard B.V. circa 375 huurwoningen en circa 375 koopgarantwoningen, inclusief bijbehorende parkeerplaatsen, volgens de geldende parkeernorm ontwikkelt, welke Havensteder afneemt tegen nader overeen te komen voorwaarden.

Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening

10. Huuropbrengsten

De onder dit hoofd opgenomen posten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huur	298.830	295.666
Af: huurkortingen	-1.281	-1.486
Af: huurderiving wegens leegstand	-6.143	-6.839
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-2.773	-1.476
Af: betaalbaarheidsbijdragen	-10	-42
Totaal huuropbrengsten	<u>288.623</u>	<u>285.822</u>

11.1 Opbrengst servicecontracten

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	26.026	25.300
Vergoedingsderiving	-423	-480
Totaal opbrengst servicecontracten	<u>25.603</u>	<u>24.820</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

11.2 Lasten servicecontracten

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	25.261	23.462
Toegerekende organisatiekosten	3.509	4.202
Totaal lasten servicecontracten	<u>28.770</u>	<u>27.664</u>

In de jaarrekening 2015 stond als toegerekende organisatiekosten K€ 514. Omdat in 2016 de toegerekende organisatiekosten tevens de kosten van huismeesters, wijkbeheerders, alsmede administratiekosten omvatten en deze in de jaarrekening van 2015 in de Overige goederen, leveringen en diensten waren meegenomen is hiervoor ten behoeve van de vergelijkbaarheid gecorrigeerd.



12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Directe kosten	3.106	0
Toegerekende personeelskosten	8.806	15.412
Toegerekende afschrijvingen	3.427	2.152
Toegerekende overige organisatiekosten	5.729	4.442
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	21.068	22.006

De toegerekende lasten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden onder andere de totale loonkosten verdeeld over de activiteiten. In onderstaande tabel is een vergelijking opgenomen van de toegerekende organisatiekosten tussen 2016 en 2015. Hiermee worden de effecten van de onder het hoofd Stelselwijzigingen/presentatiewijzigingen (in hoofdstuk Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening) beschreven verfijning inzichtelijk.

Activiteit	JR 2016	JR 2015	Uitleg
Servicecontracten	-3.509	-514	
Verhuur en beheer	-14.535	-22.006	
Onderhoud	-7.321	-749	
Vastgoed in ontwikkeling tbv verkoop	-	-2.260	Deze activiteit wordt niet meer uitgevoerd
Verkoop	-1.543	-1.387	
Leegmaken/ontwikkeling tbv verhuur	-3.777	-3.906	Verschuiving van overige activiteiten naar waardeveranderingen vastgoedportefeuille
VvE/Serviceabonnementen/beheer derden	-2.426	-2.715	
Leefbaarheid	-4.527	-4.532	
Totaal toegerekende organisatiekosten	-37.638	-38.069	

De relevante categoriale posten die in de toerekening worden betrokken worden hieronder behandeld.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Lonen en salarissen	18.766	18.738
Sociale lasten	3.157	3.000
Pensioenlasten	2.959	3.363
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	24.882	25.100



Het aantal bij Havensteder werkzame werknemers, berekend op fulltime basis, kan als volgt worden uitgesplitst op directieniveau:

Afdeling	Bezetting per 31-12-2016	Bezetting per 31-12-2015
Directie Bestuur	34,3	32,2
Directie Financiën & Middelen	71,0	69,0
Directie Onderhoud & Ontwikkeling	81,4	81,2
Directie Wonen	182,2	184,5
Bestuur	1,0	1,0
Totaal	369,9	367,9

De bezetting wordt in bovenstaande tabel getoond inclusief stagiairs en exclusief inleen i.v.m. ziekte.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Bedrijfsauto's en andere vervoermiddelen	7	42
Communicatiemiddelen	142	102
Computerapparatuur en software	1.671	1.397
Inventaris	464	227
Kantoren in eigen gebruik en gerelateerde verbouwingen	1.141	1.738
Boekwinst verkopen	0	-21
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	3.427	3.484

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten met betrekking tot onderhoud kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Reparatieonderhoud	12.372	14.176
Mutatieonderhoud	10.228	10.011
Contractonderhoud	14.245	11.964
Planmatig onderhoud	30.072	26.156
Calamiteiten	22	851
Onderhoudsbijdrage VVE	4.192	4.332
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	7.321	749
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	78.452	68.239

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De onder dit hoofd opgenomen kosten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Onroerendzaakbelasting	7.226	7.184
Waterschapslasten en andere locale heffingen	9.034	9.059
Verzekeringen	2.331	2.251
Verhuurdersheffing	23.405	21.680
Extern toezicht	220	0
Overige	0	5.773
Totaal lasten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	42.216	45.947

Het vastgoedbezit van Havensteder is voor risico's brand en storm verzekerd tegen herbouwwaarde voor een vast tarief per eenheid met de clausule dat het bezit niet is onderverzekerd. Uitzondering hierop betreffen verhuureenheden van appartementencomplexen waar een Vereniging van Eigenaren (VvE) aanwezig is. Daar geldt dat de VvE zelf de opstalverzekering regelt.

15. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post is als volgt samengesteld:

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Opbrengst verkopen vastgoed bestaand bezit	44.124	67.120
Af: boekwaarde verkopen vastgoed bestaand bezit	-36.174	-60.364
Saldo verkopen vastgoed bestaand bezit	7.949	6.756
Opbrengst verkopen vastgoed teruggekocht uit koopgarant	3.776	2.366
Af: boekwaarde verkopen vastgoed teruggekocht uit koopgarant	-2.988	-1.930
Saldo verkopen vastgoed teruggekocht uit koopgarant	789	436
Verkoopresultaat exclusief verkoopkosten	8.738	7.192
Af: direct toerekenbare kosten	-1.592	-2.903
Af: toegerekende personeels- en organisatiekosten	-1.543	-1.387
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.603	2.903

In 2016 zijn 452 eenheden (inclusief dispositie) uit het bestaande bezit verkocht tegenover 622 eenheden in 2015.

16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Projectresultaten	-24.137	-1.351
Toegerekende personeels- en organisatiekosten projecten	-3.431	-
Kosten van leegmaken	-394	-1.004
Toegerekende personeels- en organisatiekosten kosten van leegmaken	-346	-
Totaal Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-28.308</u>	<u>-2.355</u>

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Toename marktwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie	366.450	43.116
Afname marktwaarde DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Toename marktwaarde niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	25.549	5.903
Afname marktwaarde niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>391.999</u>	<u>49.018</u>

De autonome stijging van de marktwaarde, die circa € 363 miljoen bedraagt, wordt verklaard door meerdere oorzaken. De belangrijkste zijn:

- De leegwaarde(stijging) van circa € 105 miljoen door de sterk toegenomen vraag naar vastgoed.
- Een lager risicoprofiel bij de woningen en de gunstige rentestand, leidend tot een lagere disconteringsvoet (circa € 75 miljoen).
- Aanpassing mutatiegraden (circa € 60 miljoen).
- Hogere huren als gevolg van indexatie en huurbeleid (circa € 50 miljoen).
- Overige verschillen (circa € 73 miljoen), bestaande uit ontwikkelingen in overige parameters.

De uitgangspunten en parameters zijn toegelicht in de toelichting op de post Materiële vaste activa in exploitatie (ref 1.1 en 1.2).

18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Toename marktwaarde	9.242	3.821
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichting	<u>-7.291</u>	<u>-2.964</u>
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	<u>1.951</u>	<u>858</u>



19. Netto resultaat overige activiteiten

De resultaten van overige activiteiten kunnen als volgt worden weergegeven.

	2016	verg. cijfers
	€ x 1.000	€ x 1.000
Opbrengst VVE diensten	897	847
Opbrengst Serviceabbonementen	1.494	1.484
Opbrengst Beheer voor derden/overig	-3	95
Verhuur GSM masten	310	289
Retributie Opstalrecht	508	0
Saldo opbrengsten overige activiteiten	3.206	2.715
Af: toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.426	-2.715
Netto resultaat overige activiteiten	780	0

In 2015 werden deze opbrengsten beschouwd als onderdeel van de verhuur en beheer activiteiten dan wel tot de overige organisatiekosten gerekend. Omdat in de kostentoerekeningsmethodiek van 2015 aan deze activiteiten niet afzonderlijk kosten zijn toegerekend en deze derhalve niet beschikbaar zijn, zijn vergelijkende cijfers qua kosten niet voorhanden. Om toch de ontwikkeling ten opzichte van 2015 te kunnen tonen zijn in de vergelijkende cijfers de werkelijk opbrengsten opgenomen, maar fictieve kosten die de post per saldo naar nihil brengen.

20. Overige organisatiekosten

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Incidentele lasten	679	1.085
Algemene organisatiekosten	-	0
Dekking algemeen diverse posten	-	-130
Toegerekende lasten nieuwbouw huur	-	3.906
Geactiveerde productie nieuwbouw huur	-	-938
Niet toegerekende lasten vve beheer	-	486
Totaal overige organisatiekosten	679	4.409

In 2016 wordt de geactiveerde productie meegenomen in de projectresultaten onder de Overige waardeveranderingen en zijn niet toegerekende lasten vve beheer meegenomen in de kostenverdeelstaat.

21. Leefbaarheid

Leefbaarheidskosten bestaan uit kosten voor sociaal- en fysiek gebiedsbeheer, kleinschalige huurdersinitiatieven en groenonderhoud. De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Directe kosten leefbaarheid	4.460	3.722
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	4.527	4.532
Totaal kosten leefbaarheid	8.987	8.254

Het saldo 2016 bestaat voor K€ 1.912 aan kosten groenonderhoud. In 2015 werden deze kosten nog niet aan leefbaarheid toegerekend, maar aan "Lasten onderhoudsactiviteiten". De hierin opgenomen kosten voor groenonderhoud in 2015 bedroegen K€ 2.041.

22. Rentelasten en soortgelijke kosten

De onder dit hoofd opgenomen last heeft voor K€ 70.225 (2015: K€ 71.968) betrekking op rente leningen lange termijn.

23. Waardeveranderingen derivaten

De onder dit hoofd opgenomen post betreft de waardeverandering van de embedded derivaten ten opzichte van 31-12-2015.

24. Belastingen

Deze post heeft betrekking op vennootschapsbelasting en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute belastingdruk	0	0
Mutatie actieve latentie waarderingsverschillen	-1.214	219
Mutatie actieve latentie vastgoed bestemd voor verkopen	-4.901	3.517
Mutatie actieve latentie verliescompensatie	-15.689	2.625
Totaal	<u>-21.805</u>	<u>6.361</u>

Aan de hand van de commerciële jaarrekening van 2016 is het fiscale resultaat bepaald. Bij de berekening is rekening gehouden met de fiscale verschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening.

Commercieel resultaat	377.333
correctie afschrijving en herwaardering vastgoed	378.463
onrendabele toppen	-36.612
fiscaal resultaat projecten	-1.178
correctie mutatie marktwaarde derivaten	-7.377
correctie opbrengst verkopen	3.011
fiscale afschrijving op agio leningen o/g	2.118
correctie onderhoud	10.581
correctie rentebaten	-1.857
resultaat deelneming	6.264
Afschrijving activa tdv	0
gemengde kosten aftrek	-77
correctie belastingen	<u>-21.678</u>
	<u>331.658</u>
fiscaal resultaat	45.675
verrekend met verliezen uit vorige jaren	-45.675
vennootschapsbelasting 2016	25% 0
Effectief VPB tarief 2016 bedraagt	5,46%
Effectief VPB tarief 2015 bedraagt	-5,54%

De fiscale winst over het boekjaar kan geheel worden verrekend met in het verleden geleden verliezen. Per saldo bedraagt het belastbaar resultaat over 2016 daarom nihil en is over het boekjaar geen vennootschapsbelasting verschuldigd. De post Belastingen in het resultaat heeft daardoor uitsluitende betrekking op mutaties van latente belastingen.



25. Resultaat deelnemingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	17
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	0	0
Hofbogen BV	1	2.478
Com-wonen FBI BV	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2</u>	<u>2.495</u>



Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Over 2016 zijn de liquide middelen toegenomen met € 17 miljoen (2015: toename € 13 miljoen).

De operationele kasstroom is ten opzichte van vorig jaar vrijwel gelijk en bedroeg over 2016 € 57 miljoen. De ingaande kasstroom operationeel is met € 3 miljoen gestegen, geheel te verklaren door hogere huren als gevolg van toegenomen huurprijzen. Tegelijkertijd zijn de operationele uitgaven per saldo gestegen. De uitgaven voor onderhoud waren € 11 miljoen hoger dan vorig jaar, de overige bedrijfsuitgaven waren daarentegen 9 miljoen lager. Rentebetalingen zijn met € 3 miljoen gedaald als gevolg van gedane aflossingen op leningen. De betaling van verhuurderheffing komt ten opzichte van 2015 € 6 miljoen hoger uit. In geringe mate wordt dit verklaard door tariefstijging, de voornaamste oorzaak wordt gevonden in de vermindering verhuurdersheffing waarop Havensteder aanspraak heeft gemaakt in het kader van investeringen in Vreewijk. In 2015 waren deze verminderings hoger dan in 2016.

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is € 25 miljoen positief. Dit betekent dat we per saldo € 25 miljoen meer hebben ontvangen uit het verkopen van onroerend goed, dan we hebben uitgegeven aan het aanschaffen van nieuw onroerend goed en aan herontwikkeling en dergelijke. De hierdoor vrijgekomen middelen zijn, samen met een deel van de liquide middelen die vorig jaar reeds in kas waren, aangewend om schulden af te lossen. Omdat voor € 94 miljoen is afgelost en maar voor € 30 miljoen nieuwe leningen zijn aangegaan, komt de kasstroom uit op € 64 miljoen negatief. In de geconsolideerde balans komt dit overeen met de daling van schulden aan overheid en kredietinstellingen (lang- en kortlopend) van € 1.760 miljoen per 31-12-2015 naar € 1.695 miljoen per 31-12-2016.

Overige toelichtingen

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie			
2016	Accountants	Overig netwerk	Totaal netwerk
Onderzoek jaarrekening *	221	-	221
Andere controleopdrachten	69	-	69
Fiscale adviesdiensten	-	36	36
Andere niet-controlediensten	-	2	2
Totaal	289	38	327
2015	Accountants	Overig netwerk	Totaal netwerk
Onderzoek jaarrekening *	234	-	234
Andere controleopdrachten	12	-	12
Fiscale adviesdiensten	-	64	64
Andere niet-controlediensten	-	66	66
Totaal	246	130	377

*inclusief aanvullende assurancewerkzaamheden

Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-)werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een overlopende post worden gevormd (toerekening).

Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semi-publieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector en onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening. Op grond van de WNT kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Havensteder in 2016:

Bezoldiging topfunctionarissen				
Namen	H.J. van den Berk	P.A.F. van Lieshout	M. Kroon	H.H. Rotgans
Functie(s)	bestuurder	directeur Wonen	directeur Financiën & Middelen	directeur Onderhoud & Ontwikkeling
Dienstverband				
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1
Gewezen topfunctionaris	nee	nee	nee	nee



Bezoldiging toefunctionarissen (vervolg)				
Namen	H.J. van den Berk	P.A.F. van Lieshout	M. Kroon	H.H. Rotgans
Functie(s)	bestuurder	directeur Wonen	directeur Financiën & Middelen	directeur Onderhoud & Ontwikkeling
Bezoldiging				
Bruto salaris incl vakantiegeld	173.003	120.930	122.083	123.282
Compensatie pensioen	12.288	3.337	3.535	3.446
Fiscale bijtelling auto	7.856	9.918	3.087	7.780
Overige salariscomponenten	-	3.092	1.500	1.500
Belastbare onkostenvergoedingen	3.000	3.000	3.000	3.000
Beloningen betaalbaar op termijn	22.666	20.211	20.265	20.241
Totaal bezoldiging 2016	218.814	160.488	153.470	159.249
<i>Totaal bezoldiging 2015</i>	<i>222.962</i>	<i>162.553</i>	<i>153.251</i>	<i>156.944</i>
WNT-maximum woningcorporaties klasse H	179.000	179.000	179.000	179.000
Motivering indien overschrijding WNT-maximum	overgangsrecht	nvt	nvt	nvt

Bezoldiging toezichthoudende toefunctionarissen						
Namen	B.J. van Bochove	G. Erents RA	ir. P.O. Vermeulen	drs. D.J. Schrijer	N.M. Dane	M.C.C. Bekker
Functie(s)	voorzitter RvC	vice-voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC (op voordracht van huurdersorganisatie)	lid RvC (op voordracht van huurdersorganisatie)	lid RvC
Duur in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Datum benoeming	1-1-2017	1-7-2015	1-7-2015	1-3-2013	1-1-2015	1-1-2015
Datum aftreden	31-12-2020	30-6-2019	30-6-2019	28-2-2017*1	31-12-2019*1	31-12-2019*1
Bezoldiging 2016	14.417	14.417	11.533	11.533	11.533	11.533
<i>Bezoldiging 2015</i>	<i>12.712</i>	<i>12.712</i>	<i>10.170</i>	<i>10.170</i>	<i>10.170</i>	<i>10.170</i>
WNT-maximum woningcorporaties klasse H	26.850	17.900	17.900	17.900	17.900	17.900
WNT-maximum VTW (klasse I)	23.493	15.662	15.662	15.662	15.662	15.662
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

1) Hernoembaar

De WNT kent overgangsrecht voor afspraken die zijn gemaakt vóór inwerkingtreding van de WNT. De bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met haar gemaakte bezoldigingsafpraak voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling zal worden aangepast, zodat uiterlijk op 1 januari 2022 de bezoldiging passend is.

Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	ref.	31-12-2016 € x 1.000	31-12-2015 € x 1.000
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
DAEB vastgoed in exploitatie		4.005.478	3.717.600
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		438.954	385.596
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		104.059	99.779
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.840	5.609
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		22.162	20.954
		4.574.493	4.229.538
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	26	14.138	7.875
Latente belastingvordering(en)		24.125	45.803
Leningen u/g		513	2.074
		38.776	55.752
Som der vaste activa		4.613.269	4.285.290
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.444	2.546
Overige voorraden		13.609	14.713
		15.053	17.259
Vorderingen			
Huurdebiteuren		4.271	4.711
Overheidsinstellingen		19	10
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		3.088	1.934
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
Overige vorderingen		2.563	7.805
Overlopende activa		3.095	4.043
		13.036	18.503
Liquide middelen		53.693	36.888
Som der vlottende activa		81.783	72.650
Totaal Activa		4.695.051	4.357.940

PASSIVA	ref.	31-12-2016 € x 1.000	31-12-2015 € x 1.000
<i>Eigen vermogen</i>	27		
Overige reserves	27.1	188.352	362.025
Herwaarderingsreserve	27.2	2.179.262	1.881.953
Onverdeeld resultaat	27.3	377.333	123.637
		2.744.947	2.367.615
<i>Voorzieningen</i>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		38.853	28.939
Voorziening latente belastingverplichtingen		0	0
Voorziening reorganisatiekosten		0	249
Voorziening deelnemingen		291	291
Overige voorzieningen		943	827
		40.087	30.306
<i>Langlopende schulden</i>			
Schulden/leningen overheid		29.706	43.071
Schulden/leningen kredietinstellingen		1.546.060	1.662.206
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		102.000	97.358
Overige schulden		40.286	33.030
		1.718.052	1.835.665
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen		119.644	54.766
Schulden aan leveranciers		12.531	10.476
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.340	6.004
Schulden ter zake van pensioenen		376	4
Overige schulden		20.515	18.268
Overlopende passiva		33.559	34.836
		191.965	124.354
Totaal Passiva		4.695.051	4.357.940



Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2016

ref	2016 € x 1.000	2015 € x 1.000
Huuropbrengsten	288.524	285.822
Opbrengst servicecontracten	25.603	24.820
Lasten servicecontracten	-28.770	-27.664
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-20.877	-22.006
Lasten onderhoudsactiviteiten	-78.452	-68.239
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-42.216	-45.947
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	143.812	146.785
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.744	12.617
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.413	-9.847
Toegerekende organisatiekosten	-	-2.260
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	331	510
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	46.308	66.583
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-1.543	-1.387
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-39.162	-62.294
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.603	2.903
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.286	-2.355
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	362.260	49.018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.951	858
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	345
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	329.925	47.866
Opbrengsten overige activiteiten	2.698	2.715
Kosten overige activiteiten	-2.426	-2.715
Netto resultaat overige activiteiten	272	-
Overige organisatiekosten	-679	-4.409
Leefbaarheid	-8.987	-8.254
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	380	338
Rentelasten en soortgelijke kosten	-70.533	-72.277
Waardeveranderingen derivaten	-7.377	1.320
Saldo financiële baten en lasten	-77.530	-70.620
Resultaat voor belastingen	392.747	114.781
Belastingen	-21.678	6.361
Resultaat deelnemingen	6.264	2.495
Resultaat na belastingen	377.333	123.637

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Havensteder is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en de passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Herwaarderingsreserve

De rechtspersoon vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van vastgoed in exploitatie. De waardeveranderingen van deze activa worden in de winst- en verliesrekening opgenomen en er bestaan geen frequente marktnoteringen voor. De herwaarderingsreserve wordt gevormd door de positieve waarderingsverschillen tussen de actuele waarde, zijnde de marktwaarde, en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van voornoemde activa. Deze waarderingsverschillen worden per waarderingscomplex berekend, waarbij in voorkomende gevallen het complex tevens wordt gesplitst in het DAEB-gedeelte en het niet-DAEB-gedeelte en het waarderingsverschil per gedeelte apart wordt bepaald. Negatieve waarderingsverschillen worden niet in de herwaarderingsreserve meegenomen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Toelichting enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening

26. Deelnemingen

Een overzicht van de post deelnemingen is hierna opgenomen:

	Statutaire zetel	31-12-2016	31-12-2015
		€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	Rotterdam	135	135
Combinatie Pompenburg vof	Rotterdam	-	-
Hofbogen	Rotterdam	3.220	3.219
Com-wonen FBI BV	Rotterdam	12	12
Verolme Boulevard BV	Rotterdam	<u>10.771</u>	<u>4.508</u>
Saldo		<u>14.138</u>	<u>7.874</u>

Het verloop van de deelnemingen, alsmede de voorziening deelnemingen gedurende het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	Deelneming 1-1-2016	Voorziening 1-1-2016	Waarde 1-1-2016	Resultaat boekjaar	Deelneming 31-12-2016	Voorziening 31-12-2016	Waarde 31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	135	-	135	-	135	-	135
Combinatie Pompenburg vof	-	-	-	-	-	-	-
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	-	291	-291	-	-	291	291
Hofbogen BV	3.219	-	3.219	1	3.220	-	3.220
Com-wonen FBI BV	12	-	12	-	12	-	12
Verolme Boulevard BV	<u>4.508</u>	-	<u>4.508</u>	<u>6.263</u>	<u>10.771</u>	-	<u>10.771</u>
	<u>7.874</u>	<u>291</u>	<u>7.583</u>	<u>6.264</u>	<u>14.138</u>	<u>291</u>	<u>13.847</u>

27. Eigen vermogen

De statuten van Stichting Havensteder bevatten de volgende passages die een relatie hebben met de bestemming van het eigen vermogen:

Artikel 3.1: "De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet."

Artikel 31.2: "De vereffening leidt ertoe dat dat vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting."

Overige reserves (ref 27.1)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016
	€ x 1.000
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	362.025
Winstverdeling vorig boekjaar	123.637
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-297.310
Stand per 31 december	<u>188.352</u>

Herwaarderingsreserve (ref 27.2)

Deze post is ten opzichte van jaarrekening 2015 nieuw opgenomen als gevolg van de in 2016 uitgebrachte RJ-645. In 2015 lieten we wel een uitsplitsing van het vermogen zien in gerealiseerd vermogen en reserve ongerealiseerde herwaardering. Deze reserve ongerealiseerde herwaardering bedroeg per 31-12-2015 K€ 2.761.229. De herwaarderingsreserve per 31-12-2015 bedraagt K€ 1.881.953. Het verschil wordt veroorzaakt doordat de herwaarderingsreserve wordt berekend over de waardevermeerderingen ten opzichte van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, terwijl in de reserve ongerealiseerde herwaardering ook lineaire afschrijvingen op de historische kostprijs werden meegenomen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve gedurende het boekjaar is als volgt:

	DAEB	Niet DAEB	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2016	1.753.925	128.028	1.881.953
Realisatie uit hoofde van verkoop	-11.269	-2.878	-14.147
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	311.624	13.579	325.202
Herclassificaties / herkwalficaties	-26.253	12.507	-13.746
Stand per 31-12-2016	<u>2.028.027</u>	<u>151.235</u>	<u>2.179.262</u>

Voor een beschrijving van de gehanteerde berekeningswijze wordt verwezen naar de Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat bij de bepaling van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs geen rekening wordt gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.



Onverdeeld resultaat (ref 27.3)

Het verloop van het onverdeeld resultaat kan als volgt worden weergegeven:

	2016
	€ x 1.000
Stand per 1 januari	123.637
Resultaatverdeling	-123.637
Resultaat boekjaar	377.333
Stand per 31 december	377.333

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van K€ 377.333 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 25-05-2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Verschillen tussen de enkelvoudige en geconsolideerde balans 2016

In de toelichting worden alleen de jaarrekeningposten die afwijken van de geconsolideerde jaarrekening weergegeven. Alle verschillen hebben betrekking op de consolidatie van deelneming Verolme Boulevard B.V.

Balans verschillen 2016

ACTIVA

Bedrag x € 1.000,-

	ref.	2016 enkelvoudig	2016 geconsolideerd	2016 verschil
Deelnemingen	2.1	14.138	3.367	10.771
Overige voorraden	3.3	13.609	30.837	-17.228
Huurdebiteuren	4.1	4.271	4.277	-6
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.3	3.088	1.566	1.523
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.4	-	13	-13
Overige vorderingen	4.5	2.563	2.921	-358
Overlopende activa	4.6	3.095	3.139	-44
Liquide middelen	5.	53.693	53.780	-87
Totaal				-5.442

PASSIVA

Bedrag x € 1.000,-

	ref.	2016 enkelvoudig	2016 geconsolideerd	2016 verschil
Overige schulden (langlopend)	8.4	40.286	45.167	-4.881
Schulden aan leveranciers	9.2	12.531	12.680	-149
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	5.340	5.344	-4
Overige schulden	9.5	20.515	20.913	-398
Overlopende passiva	9.6	33.559	33.569	-10
Totaal				-5.442

Verschillen tussen de enkelvoudige en geconsolideerde balans 2015

Alle verschillen hebben betrekking op de consolidatie van deelneming Verolme Boulevard B.V.

Balans verschillen 2015

ACTIVA			2015	2015	2015
Bedrag x € 1.000,-	ref.		enkelvoudig	geconsolideerd	verschil
Deelnemingen	2.1		7.875	3.366	4.509
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	3.2		-	11.221	-11.221
Huurdebiteuren	4.1		4.711	4.759	-48
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	4.3		1.934	446	1.488
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.4		-	10	-10
Overige vorderingen	4.5		7.805	8.525	-720
Liquide middelen	5.		36.888	36.889	-1
Totaal					-6.003

PASSIVA			2015	2015	2015
Bedrag x € 1.000,-	ref.		enkelvoudig	geconsolideerd	verschil
Overige schulden (langlopend)	8.4		33.030	37.807	-4.777
Schulden aan leveranciers	9.2		10.476	10.925	-449
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3		6.004	6.081	-77
Overige schulden	9.5		18.268	18.969	-701
Overlopende passiva	9.6		34.836	34.835	1
Totaal					-6.003

28. Resultaat deelnemingen

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	17
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	0	0
Hofbogen BV	1	2.478
Com-wonen FBI BV	-0	0
Verolme Boulevard BV	6.263	0
	6.264	2.495

Verschillen tussen de enkelvoudige en geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2016

Verschillen tussen het enkelvoudige resultaat en het resultaat volgens de geconsolideerde winst-en-verliesrekening worden als volgt verklaard. Alle verschillen hebben betrekking op de consolidatie van deelneming Verolme Boulevard B.V.

Verschillen winst-en-verliesrekening 2016		2016	2016	2016
Bedrag x € 1.000,-	ref.	enkelvoudig	geconsolideerd	verschil
Huuropbrengsten	10	288.524	288.623	-99
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-20.877	-21.068	191
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	-34.286	-28.308	-5.978
Opbrengsten overige activiteiten	19	2.698	3.206	-508
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		380	378	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	22	-70.533	-70.536	3
Belastingen	24	-21.678	-21.805	127
Resultaat deelnemingen	25	6.264	2	6.262
Totaal				<u>0</u>

Verschillen tussen de enkelvoudige en geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2015

Over 2015 zijn de geconsolideerde en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening hetzelfde. Voor een toelichting op individuele posten, wordt derhalve verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.



Havensteder

Ondertekening jaarrekening d.d. 29 mei 2017

Het bestuur van Havensteder

Mevrouw drs. H.J. van den Berk
bestuurder

Raad van Commissarissen
van Havensteder

De heer B.J. van Bochove
voorzitter

De heer G. Erents RA
vice-voorzitter

Mevrouw drs. M.C.C. Bekker

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane

De heer drs. D.J. Schrijer

De heer ir. P.O. Vermeulen



Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant
Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is geen regeling opgenomen voor de bestemming van het resultaat aangezien alleen de mogelijkheid open staat het resultaat ten gunste of ten laste van de overige reserves te brengen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Havensteder

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Havensteder te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Havensteder op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016.
- De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016.
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Havensteder, zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 29 mei 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA



havensteder
sterk in wonen

Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam
T 010 890 25 25
www.havensteder.nl